

MRF 2021.280

Vestre Landsrets dom af 26. august 2021, 8. afd., sag BS-11931/2020-VLR
(Torben Geneser, Jakob O. Ebbensgaard og Astrid Bøgh)

A og B (adv. Martin Nielsen Hansen) mod C og D (adv. Claus Emil Engel Johansen)

Servitut om, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 9b havde ret til parkering af to biler på matr.nr. 9a, skulle fortolkes efter ordlyden og gav ikke ejer af matr.nr. 9b ret til placering af affaldsbeholdere og andre genstande på arealet.

Sagen drejede sig om fortolkning af en rådigheds-servitut, der gav den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 9b ret til at parkere to biler på en 5 meter bred privat fællesvej på matr.nr. 9a. Servituten var udformet af ejerne af matr.nr. 9 b og var tinglyst i 2008. I 2009 overtog A og B matr.nr. 9a fra C og D, som fortsat var ejere af matr.nr. 9b. Efterfølgende opstod der tvist mellem ejerne matr.nr. 9a og ejerne matr.nr. 9b om, hvorvidt denne del af den private fællesvej tillige kunne anvendes til affaldsbeholdere og cykler for matr.nr. 9 b. A og B anlagde herefter retssag mod C og D og nedlagde bl.a. påstand om, at C og D skulle anerkende, at de alene var berettiget til at parkere på arealet, men ikke var berettiget til at henstille andre effekter på arealet, og at dette skulle tinglyses servitutstiftende på matr.nr. 9b. C og D påstod frifindelse. Byretten fandt, at det var unødigt byrdefuldt for C og D, hvis arealet alene kunne anvendes til parkering, og at det måtte have stået A og B klart, at arealet var indrettet til

affaldsstativ for matr.nr. 9b, uanset dette ikke fremgik af servituten. Ejerne af matr.nr. 9b blev derfor frifundet for denne påstand. A og B ankede til landsretten, hvor der var supplerende bevisførelse, hvoraf bl.a. fremgik, at servituten var udformet af C og D, da den var nødvendig for at opnå byggetilladelse til et byggeri. Landsretten lagde til grund, at når servituten efter sin ordlyd alene gav ejerne af matr.nr. 9b adgang til færdsel og parkering med to biler, kunne dette ikke fortolkes som om, der er tale om et fælles areal. Da C og D ved salg af matr.nr. 9a til A og B havde oplyst, at der sælger bekendt ikke påhvilede ejendommen utinglyste forpligtelser, og A og B ikke ved købet var gjort opmærksom på, at skraldespandene kunne anvendes af ejeren af matr.nr. 9b, og A og B efter bevisførelsen måtte anses i god tro, var eventuelt utinglyste rettigheder over arealet ekstingsveret. Landsretten ændrede herefter byrettens dom, så A og B fik medhold i den nedlagte påstand.

Kommentar: Dommen følger sædvanlig servitutfortolkning, hvorefter det kræver særlige holdepunkter at fortolke byrder for den tjenende ejendom udvidende. Dette gælder naturligvis med særlig styrke, hvor det er ejerne af den herskende ejendom, der har konciperet servituten, før de nuværende ejere overtog den tjenende ejendom. Se uddybende herom bl.a. Pagh: *Fast ejendom – regulering og køb*, 3. udg., 2017, s. 184 ff. og Evald: *Servitutretten*, 2021, s. 67 ff.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 28. februar 2020

Sag BS-19925/2018-ARH

A
(advokat Martin Nielsen Hansen) og

B
(advokat Martin Nielsen Hansen)

mod

C
(advokat Claus Emil Engel Johansen) og

D
(advokat Claus Emil Engel Johansen)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Rasmus Foged.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 8. juni 2018. Sagen drejer sig om anvendelsen af et fem meter bredt areal og deltagelse i vedligeholdelse af arealet og en fælles sti.

Sagsøgerne, A og B, har fremsat følgende påstand:

1.

Sagsøgte skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), iht. servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, punkt 8, alene er berettiget til at færdes samt at parkere op til to biler på den 5 meter brede fællesvej på ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme), stedsfæstet på deklarationsrids 3 til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, og at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg, ikke herudover er berettiget til at anvende førnævnte areal på E-vej 9A, 8270 Højbjerg, og at andre effekter henstillet på arealet skal fjernes.

og

2.

Sagsøgte skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), iht. servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, punkt 7, har fælles vedligeholdelsespligt, herunder fejning, snerydning, hækklipning og øvrig almindelig vedligeholdelse og fornyelse af belægning og beplantning, med den til enhver tid værende ejer af ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme), vedrørende fællesvej og fællessti stedsfæstet på deklarationsrids 1 og 3 til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg den 25. januar 2008.

og

3.

Sagsøgte skal anerkende, at sagsøger efter endelig upåanket dom er berettiget til at lade domskonklusionen tinglyse på ejendommene E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme) og E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), som påtegning til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommene den 25. januar 2008, med de iht. servitutten påtaleberettigede fsva. angår punkt 7 og 8 og at sagsøgte skal medvirke hertil ved digital signering af påtegningen med NemID senest 7 dage efter sagsøgte har modtaget meddelelse fra sagsøger om, at påtegningen er klar til signering i underskriftsmappen på tinglysning.dk.

De sagsøgte, C og D, har fremsat påstand om frifindelse i forhold til sagsøgernes påstand nr. 1 og 3, idet de under hovedforhandlingen har taget bekræftende til genmæle over for sagsøgernes påstand nr. 2.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, B og C. Forklaringerne gengives ikke i dommen, jf. retsplejelovens § 218 a.

Parternes synspunkter

A og B har i deres påstandsdokument anført følgende:

”2. Sammenfattende sagsfremstilling og anbringender

2.1. Tidsforløb

2.1.1. Sagen vedrører uenighed om forståelsen af en servitut (bilag 4) og C og D’s, herunder disses lejerers, uberettigede anvendelse af et fem meter bredt areal ud mod E-vej (herefter benævnt ”arealet”) og manglende deltagelse i vedligeholdelse af arealet og en fælles sti (herefter benævnt ”stien”) på A og B’s ejendom beliggende E-vej 9A, 8270 Højbjerg, matr.nr. 2, Holme By, Holme (Herefter benævnt ”E-vej 9A”).

2.1.2. Arealet og stien er stedfæstet på bilag 3 til servitutten (bilag 4).

2.1.3. A og B købte ejendommen E-vej 9A af D og C i august 2009, og A og B har siden ejet ejendommen.

2.1.4. Tingbogsudskrift for E-vej 9A er fremlagt som bilag 1.

2.1.5. C og D ejer stadig ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg, matr.nr. 1, Holme By, Holme, (Herefter benævnt ”E-vej 9B”).

2.1.6. Tingbogsudskrift for E-vej 9B er fremlagt som bilag 2.

2.1.7. Herudover er historisk adkomst for ejendommen E-vej 9A fra tinglysning.dk fremlagt som bilag 10. Det fremgår af bilag 1 og 10, at i 2007 og frem til august 2009 ejede D og C både E-vej 9A og E-vej 9B.

2.1.8. Matrikelkort over ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B er fremlagt som bilag 3.

2.1.9. Det anførte i C og D's processkrifter, herunder påstandsdokument, bestrides.

2.1.10. Det bestrides, at forholdene på ejendommen siden tinglysning af servitutten (bilag 4) har været i overensstemmelse med servitutten (bilag 4), og hvis retten mod forventning finder, at dette er tilfældet, så gøres det uanset gældende, at A og B er berettiget til at få fastlagt rækkevidden af servitutten (bilag 4).

2.2. Servitutten

2.2.1. Den 10. oktober 2007 underskrev C og D en servitut (benævnt "servitutten"), som C og D lod tinglyse på ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B den 25. januar 2008.

2.2.2. Servitutten er fremlagt som bilag 4.

2.2.3. De omtvistede arealer (arealet og stien) er, som nævnt, stedfæstet i deklaraations-rids 1 og 3 (bilag 4, s. 5) til servitutten.

2.2.4. Servitutten (bilag 4) regulerer forholdet mellem de til enhver tid værende ejere og brugere af ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B i relation til nærværende tvist.

2.2.5. Sagen vedrører uenighed om forståelsen af servitutts punkt 7 om fælles vedligeholdelse af arealet og stien og punkt 8 om ejeren af E-vej 9Bs, herunder lejes, uberettigede anvendelse af arealet på ejendommen E-vej 9A.

2.2.6. A og B er som ejere af ejendommen E-vej 9A påtaleberettiget iht. servitutten (bilag 4).

2.2.7. Arealet og stien er beliggende på A og B's ejendom, E-vej 9A, og ejendoms- og bestemmelsesretten til arealet og stien tilkommer A og B. 2.3. Særligt om anvendelsen af arealet

2.3.1. Den relevante bestemmelse for C og Ds anvendelse af arealet på E-vej 9A ud mod E-vej er servitutts punkt 8 (bilag 4), hvoraf det fremgår, at

”Ejerne af matr.nr. 1 Holme By, Holme, har ret til at færdes samt parkere op til to biler på den 5 meter brede private fællesvej på matr.nr. 2 smst., således som angivet på deklarationsrids nr. 3.”

2.3.2. A og B har konstateret, at C og D, samt tidligere lejere af E-vej 9B, har anvendt og anvender arealet til bl.a. opstilling af skraldespand, henstilling af cykler og parkering af trailer m.v. til væsentlig gene for A og B, og i strid med A og B's ejendomsret.

2.3.3. I forhold til skraldespande er der på arealet indrettet plads til to skraldespande til højre for parkeringspladsen, og A og B anerkender, at A og B kulancemæssigt og som et udslag af nabovenlighed efter tinglysning af adkomst har ladet C og D, samt deres tidligere lejere, benytte den ene plads til opstilling af en skraldespand.

2.3.4. A og B har siden 2013 gjort opmærksom på, at A og B ikke længere accepterede denne anvendelse, at C og D's anvendelse heraf er en krænkelse af A og B's ejendomsret, og A og B har anmodet D og C, herunder disses lejere, om at fjerne skraldespandene, herunder oplyst at anvendelsen var i strid med servitutten (bilag 4).

2.3.5. I 2017 havde C og D én skraldespand stående, dvs. der i alt var tre skraldespande på arealet, hvor der var indrettet plads til to skraldespande, og C og D stillede yderligere en skraldespand på trekantarealet.

2.3.6. Dette har medført væsentlige gener for A og B derved, at A og B enten ikke har kunne tilgå egne skraldespande, ligesom C og D i flere tilfælde har trukket A og Bs skraldespande ud og efterladt skraldespandene på fortovet ligeledes til stor gene for A og B.

2.3.7. Dette har C og D ikke imødekommet, og A og B har derfor i februar 2018 fjernet C og Ds skraldespande fra arealet.

2.3.8. I forhold til cykelparkering har C og D ikke opfyldt provokation 1 i replik af 10. september 2018, og det bestrides, at der er indrettet et areal til cykelparkering på arealet, som påberåbt af C og D.

2.3.9. Parkeringen af cykler på A og Bs ejendom er til væsentlig ulempe, herunder fx ved at C og Ds tidligere lejer og gæster har parkeret cykler vilkårligt rundt om på arealet bl.a. klods op af biler, blomsterkummer og stakit, hvilket A og B løbende har gjort C og D opmærksom på siden 2013, herunder oplyst at anvendelsen var i strid med servitutten (bilag 4).

2.3.10. Som bilag 5 er fremlagt billeder optaget af A og B fra ejendommen til belysning af de gener A og B oplever ved C og Ds uberettigede benyttelse af arealet på E-vej 9A.

2.4. Påtalen af den uberettigede anvendelse

2.4.1. A og B har løbende påtalt den uberettigede anvendelse af arealet mundtligt og skriftligt overfor C og D.

2.4.2. A og B var ikke bekendt med, hvordan arealet blev anvendt forud for A og B erhvervede ejendommen ved tinglyst skøde af 5. august 2009.

2.4.3. Det bestrides, at A og B på tidspunktet for besigtigelsen af E-vej 9A og forud for tinglysning af skøde af 5. august 2009 var eller kunne have være bekendt med ejerens eller lejerens (af E-vej 9B) faktiske anvendelsen af arealet på E-vej 9A.

2.4.4. Det A og B kunne henholde og forholde sig til var servitutens (bilag 4) ordlyd, og C og D oplyste ikke A og B om, at ejeren af E-vej 9B havde anden brugsret over E-vej 9A.

2.4.5. I forhold til C og Ds bemærkning i duplik af 21. december 2018 om opfyldelsen af provokation A henvises til det anførte i replik af 10. september 2018, som fastholdes. Der er ikke enighed om anvendelsen fra 2007 og frem til 2009, da A og B, som beskrevet i replik af 10. september 2018 og i processkrift 1 af 25. juli 2019, ikke var eller kunne være bekendt hermed.

2.4.6. Det bestrides, at A og B har accepteret, at ejeren og lejerens af E-vej 9B kan anvende arealet på E-vej 9A på anden måde end udtrykkelig hjemlet i ordlyden af servitutten (bilag 4), og selv hvis retten mod forventning finder, at A og B har accepteret, at ejeren af E-vej 9B i en periode kunne anvende

arealet på E-vej 9A på anden måde end udtrykkelig hjemlet i ordlyden af servitutten (bilag 4), så har D og C ikke mod A og Bs indsigelser vundet ret til at kunne anvende arealet på E-vej 9A på denne måde hverken nu eller fremtidigt, herunder idet en sådan anvendelse er i strid med servitutten (bilag 4).

2.4.7. Det bestrides, at A og B har udvist retsfortabende passivitet.

2.5. Servituttsens rækkevidde i forhold til anvendelse af arealet

2.5.1. Til støtte for den nedlagte påstand vedrørende anvendelsen af arealet på E-vej 9 A, så gøres det i første række gældende, at servitutten må og skal fortolkes på den måde, at den til enhver tid værende ejer af E-vej 9B, iht. servituttsens (bilag 4) punkt 8 alene er berettiget "at færdes samt parkere op til to biler" på det 5 meter brede areal på E-vej 9A, ud mod E-vej, og at de til enhver tid værende ejere af E-vej 9B ikke er berettiget til at anvende arealet på anden måde, herunder til parkering af trailere, henstilling af cykler og opstilling af skraldespande m.v.

2.5.2. Anden anvendelsen af C og D af arealet end færdsel og parkering af op til to biler er uberettiget og i strid med servitutten (bilag 4), da det klart fremgår af servituttsens ordlyd, at ejeren af E-vej 9B kan "færdes samt parkere op til to biler" på arealet, hvorfor anden anvendelse modsætningsvist er uberettiget.

2.5.3. Det gøres i anden række gældende, at servitutten (bilag 4) er udarbejdet, underskrevet og tinglyst af C og D, mens de ejede ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B, og at såfremt servitutten var ment til at give en videre ret for ejeren af E-vej 9B til at anvende arealet på E-vej 9A, så kunne C og D have formuleret servitutten (bilag 4) sådan at denne anden anvendelse fremgik af servitutten (bilag 4).

2.5.4. Det gøres gældende, at C og D har konciperet servitutten (bilag 4), og i det omfang der er uklarheder i servitutten (bilag 4), så skal disse fortolkes til skade for C og D.

2.5.5. Det gøres i forlængelse heraf gældende, at der ikke kan eller skal ske en udvidet fortolkning af servitutten (bilag 4), herunder bl.a. idet hensigten med tinglysning af servitutten bl.a. var sikre retten mod tredjemand.

2.5.6. I servitутten eller servituttens bilag (bilag 4) er der ikke tillagt C og D ret til at opstille cykler eller skraldespande på arealet, og der er ikke i servituttens eller servituttens bilag anvist et område på arealet, hvor C og D kan opstille skraldespande eller parkere cykler.

2.5.7. Det bestrides, at der har været en fælles forståelse af, at arealet kunne anvendes af C og D udover hvad der udtrykkeligt fremgår af servituttens (bilag 4) tekst.

2.5.8. Det gøres gældende, at det påhviler C og D at dokumentere, at C og D har en ret – og hvilken ret – til at anvende arealet på A og Bs ejendom, og dette har C og D ikke dokumenteret.

2.5.9. Det gøres gældende, at C og Ds brug af arealet medfører ulemper og gener for A og B, og måtte retten mod forventning finde, at C og Ds anvendelse af arealet ikke medfører gener og ulemper for A og B, så gøres det gældende, at dette er uden betydning for vurderingen af, om C og D har en ret til at anvende arealet på A og Bs ejendom udover hvad der udtrykkeligt fremgår af servitутten (bilag 4).

2.5.10. Når C og D i servitутten (bilag 4) har fundet det fornødent at præcisere en pligt for A og B til at tåle forbrugsledninger, spildvandsledninger, en ret for ejeren af E-vej 9B til at færdes på arealet og stien samt en specifikt ret for ejeren af E-vej 9B til at parkere op til to biler på arealet, så har det formodningen imod sig, at servitутten (bilag 4) hjemler ejeren af E-vej 9B ret til færdes på eller benytte stien og arealet på E-vej 9A udover hvad der udtrykkeligt følger af servituttens (bilag 4) ordlyd, herunder alene nødvendig færdsel i forbindelse med parkering af op til to biler på arealet.

2.5.11. Hvordan C og D som ejer af ejendommene E-vej 9A og 9B har tænkt eller forudsat anvendelsen af arealet på E-vej 9A ved udarbejdelse og tinglysning af servitутten (bilag 4) eller hvordan den faktiske anvendelse har været før A og B ved tinglyst skøde af 5. august 2009 købte E-vej 9A af C og D, er sagen uvedkommende.

2.5.12. Det bestrides, at ejeren af E-vej 9B kan anvende arealet på E-vej 9A på anden måde eller i videre omfang end

servituttens (bilag 4) efter sin ordlyd udtrykkeligt hjemler ejeren af E-vej 9B ret til.

2.5.13. Det bestrides, at princippet bag det fem meter brede areal ud mod E-vej (herefter benævnt "arealet") og stien er, at arealet er "fælles på alle måder" og at dette er forudsat mellem parterne.

2.5.14. Det gøres gældende, at A og B ved købet af E-vej 9A og tinglysning af adkomst 5. august 2009 i god tro har ekstingveret alle utinglyste rettigheder over E-vej 9A, herunder en anden eller videregående ret for ejeren af E-vej 9B til at anvende arealet på E-vej 9A end den ret som direkte er hjemlet i servituttens (bilag 4) ordlyd.

2.5.15. I forhold til det anførte om C og Ds lejere, så gøres det gældende, at C og D i relation til lejers adfærd skal identificeres med lejer.

2.5.16. De forhold, som kan lastes lejerne, kan således på samme måde lastes C og D.

2.5.17. Da A og B erhvervede E-vej 9A var lejer af E-vej 9B, F, og A og B er ikke bekendt med, hvem "lejer G" er.

2.6. Særligt om vedligeholdelsespligt for arealet og stien

2.6.1. I forhold til den del af påstanden som vedrører vedligeholdelse af stien og arealet er den relevante bestemmelse for C og Ds manglende deltagelse i og betaling for fælles vedligeholdelse af stien og arealet iht. servituttens punkt 7 (bilag 4), hvoraf det fremgår, at

"Vedligeholdelsespligten af den på deklaraationsrids nr. 3 angivne fællessti og fællesvej tilfalder de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 1 Holme By, Holme, og matr. 2 smst."

2.6.2. Arealet er beliggende på A og Bs ejendom E-vej 9A og ejendoms- og bestemmelsesretten over arealet tilkommer derfor A og B.

2.6.3. Det fremgår klart af servituttens ordlyd, at vedligeholdelsespligten for stien og arealet påhviler de til enhver tid værende ejere af ejendommen E-vej 9A og E-vej 9B, hvilken forpligtelse A og B hidtil har varetaget alene.

2.6.4. Dette er på intet tidspunkt blevet efterlevet af C og D i den tid, hvor A og B har ejet E-vej 9A, og vedligeholdelse er løbende udført af A og B, ligesom de hermed forbundne udgifter er afholdt af A og B.

2.6.5. A og B afholder tillige ejendomsskat for arealet og stien.

2.6.6. Til støtte for påstanden gøres det gældende, at servitutten må og skal fortolkes på den måde, at den til enhver tid værende ejer af E-vej 9B, iht. servitutten (bilag 4) punkt 7 har vedligeholdelsespligt sammen med den til enhver tid værende ejer af E-vej 9A for den på deklaraationsriids nr. 3 angivne sti og vej, og at den til enhver tid værende ejer af ejendommen E-vej 9B er forpligtet til honorerer den vedligeholdelsesforpligtelse eller betale sin forholdsmæssige andel heraf.

2.6.7. Det gøres i anden række gældende, at servitutten (bilag 4) er udarbejdet, underskrevet og tinglyst af C og D, mens de ejede både E-vej 9A, og E-vej 9B, og at såfremt det ikke var meningen, at der skulle være en fælles vedligeholdelsespligt som anført, kunne og skulle servitutten (bilag 4) være formuleret sådan at dette fremgik.

2.6.8. Det gøres i tredje række gældende, at en almindelig forståelse af servitutten (bilag 4) medfører, at vedligeholdelsesforpligtelsen medfører pligt til at deltage i fejning, snerydning, hækklipning og øvrig almindelig vedligeholdelse og fornyelse af belægning og beplantning.

2.6.9. Det gøres gældende, at C og D har konciperet servitutten (bilag 4), og i det omfang der er uklarheder i servitutten (bilag 4), så skal disse fortolkes til skade for C og D.

2.6.10. A og B bestrider, at belysningen på gangarealet eller sensorerne udtrykker et princip om, at arealet skal være fælles.

2.6.11. Trappearealets lamper og sensorer er delt og udgifterne til strøm deles ligeledes særskilt efter måler på hver ejendom. Dette vil blive fremvist under besigtigelsen.

2.7. Særligt om tinglysning af domskonklusionen

2.7.1. I forhold til den nedlagte påstand om tinglysning af domskonklusionen som en påtegning til servitutten (bilag 4) gøres det gældende, at A og B er berettiget til at fastslå indholdet og rækkevidden af servitutten (bilag 4) fremadrettet overfor tredjemand ved tinglysning, hvorfor C og D skal medvirke til at domskonklusionen tinglyses på E-vej 9A og E-vej 9B både som ejer af E-vej 9B og som påtaleberettiget iht. servitutten (bilag 4).

2.7.2. Servitutten (bilag 4) er tinglyst på både E-vej 9A og E-vej 9B.

2.7.3. Det gøres herudover gældende, at C og Ds samtykke, i det omfang A og B får medhold i de øvrige påstande, formelt ikke er fornødent til tinglysning af domskonklusionen på ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B, og at C og D allerede derfor er forpligtet til at medvirke hertil.

2.7.4. Som følge heraf skal A og B også af denne grund have medhold i, at doms-konklusionen kan tinglyses på ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B som en påtegning til servitutten (bilag 4).

2.7.5. Hertil bemærkes det, at servitutten er udstedt af C og D, som derfor skal tåle at en domskonklusion som fastlægger servitutts indhold tinglyses på ejendommene E-vej 9A og E-vej 9B.”

C og D har i deres påstandsdokument anført følgende:

”Det gøres først og fremmest gældende, at princippet bag fællesarealet, og det for servitutten anførte areal i bilag 4, er, at arealet er fælles på alle måder.

Hertil gøres det gældende, at områderne, udover de fire p-pladser fra før servitutts oprettelse, både ved sagsøgernes indflytning og i perioden fra sagsøgers indflytning til februar 2018, hvor sagsøgerne fjernede skraldespandene, har været henstillet til brug af hver ejendom til at opstille skraldespand samt cykler.

Alle ejerne, herunder sagsøgte, har således til stadighed anvendt fællesarealet som ovenfor anført.

I 2007 var det imidlertid vigtigt positivt at sikre og direkte anføre i servitutten i bilag 4, at der var to p-pladser til hver ejendom uden beskrivelse af, hvilke pladser der tilhørte hvem.

Dette var således det eneste formål med servitutten i bilag 4, og det må påhvile sagsøgerne at bevise, at et andet formål med servitutten i bilag 4 var tilsigtet, som anført i sagsøgernes påstande, som ordlydsmæssigt går langt ud over, hvad der anføres i servitutten bilag 4 og således må anses for en meget udvidende fortolkning, som der intet bevisligt grundlag er fremlagt af sagsøgerne i sagen for.

Da servitutten blev lavet i 2007 blev det ikke overvejet specifikt at anføre i servitutten, at opstilling af skraldespande samt parkering af cykler på arealet tillige var en ret for ejerne, idet dette fandtes unødvendigt at anføre, når arealet i øvrigt var fællesareal.

Servitutten skulle således ikke fortolkes modsætningsvist, at det alene var tilladt at parkere biler på fællesarealet, som anført af sagsøgerne, således at arealet i øvrigt ikke kunne anvendes som hidtil. Det er der intet belæg for i bilag 4 skulle være tilfældet og heller ikke nærmere dokumenteret af sagsøgerne skulle være tilfældet eller praktiseret.

En indskrænket anvendelse af et fællesareal må kræve en hel klar formuleret aftaletekst i en servitut, hvilket ikke er tilfældet i bilag 4, som sagsøgerne alene støtter sig til.

Det gøres således gældende, at sagsøgernes modsætningsvise fortolkning i så fald skulle have være positivt anført i servitutten i bilag 4, som en faktisk ændring af de af ejerne i bilag 4 praktiserede forhold.

Mellem ejerne/de påtaleberettigede anført i bilag 4 var der således forudsat en fortsat anvendelse af fællesarealet som hidtil, således tillige eksempelvis med opstilling af skraldespande samt parkering af cykler på arealet. Dette gjaldt således så længe, at opstillingerne af skraldespande og cykler ikke influerede hindrende på kørslen på arealet samt ejernes mulighed for hver at anvende 2 parkeringspladser.

Det gøres således gældende, at alt andet end de ovenfor nævnte specificerede parkeringspladser fortsat skulle være fælles på alle

måder, hvilket tillige betyder fælles vedligeholdelse og renhold. De sagsøgte har i den forbindelse udført vedligehold og renhold af fællesarealet, herunder snerydning af arealet samt fællessti, fejning af blade, fjernelse af ukrudt og sprøjtning trapperne og arealet mv.

Som yderligere belæg for princippet bag fællesarealet fremhæves, at der alene er én fælles bevægelsesføler, som aktiverer ganglyset ned til husene, og at hvert hus har lamper på fællesarealet.

Ejerne i bilag 4, herunder de sagsøgte har til stadighed og igennem hele deres beboelsestid har anvendt arealet anført i bilag 4 til såvel parkering af biler, opstilling af skraldespande samt parkering af cykler.

Arealet blev således tillige anvendt af de sagsøgte på tidspunktet for tinglysning af servitutten i 2007, og det var således også idéen med bilag 4, at ejerne kunne fortsætte med denne anvendelse, idet der fortsat var tale om et fællesareal.

Det fremhæves hermed, at de øvrige ejere til alle tider har haft, og har samme ret, som de sagsøgte og dermed tillige mulighed for at anvende arealet til opstilling af skraldespande samt parkering af cykler.

Det gøres herefter gældende, at sagsøgerne ved erhvervelse af deres ejendom i 2009 var bekendt med forholdene på ejendommen samt fællesarealerne, som gjaldt i præcis samme, uændrede omfang forud for servitutten i 2007. Sagsøgerne må således anses for at have været bekendt med og stiltiende accepteret den hidtidige og efterfølgende brug af fællesarealerne ved køb af ejendommen.

Det gøres herefter gældende, at sagsøger efter de sagsøgtes oplyste i perioden fra erhvervelsen i 2009 og helt frem til 26. juli 2014 aldrig har påtalt eller i øvrigt foretaget sig noget i forhold til de påståede gener. De sagsøgte har i den mellemliggende periode haft en lejer, G, som netop har anvendt fællesarealet til opstilling af skraldespande samt parkering af cykler i overensstemmelse med brugsretten. Sagsøgerne har desuden ej heller på noget tidspunkt i de sagsøgtes beboelsesperiode anført særlige gener for sagsøgerne ved de sagsøgtes ovenfor omtalte anvendelse af fællesarealet, hvilket heller ikke er dokumenteret af sagsøgerne skulle være tilfældet.

Det må påhvile sagsøgerne, som ønsker ændret en igennem længere årrække praktiseret tilstand, at bevise og dokumentere, at udøvelsen af arealet skulle forholde sig anderledes end anført af de sagsøgte, hvilket sagsøgerne ikke kan anses for at have dokumenteret og bevist i nærværende sag.

Der er som følge heraf ikke hjemmel eller dokumenteret belæg for sagsøgernes påstande om tinglysning af supplerende ordlydsfortolkning til en servitut, når sagsøgerne hverken har dokumenteret, at fællesarealet har været anvendt og praktiseret af ejerne som anført i sagsøgernes påstande eller der i øvrigt skulle være væsentlige behov og gener forbundet med den praktiserede tilstand.

Det gøres endvidere gældende, at nærværende tvist alene er en følge af nogle uoverensstemmelser mellem sagsøger og en tidligere lejer, F, i de sagsøgtes bolig, som på nuværende tidspunkt er fraflyttet. Idet sagsøgernes konflikt med omtalte lejer ikke har nogen sammenhæng med nærværende sag, gøres det gældende, at der ikke skal ske identifikation mellem de sagsøgte og lejeren. Det fremhæves i den forbindelse, at de sagsøgte har påtalt lejers rengøringspligt af udearealer.

I ovenstående forbindelse gøres det gældende, at der ikke ses at være gener ved opstillingen af skraldespande og cykler, som det tillige heller ikke var tilfældet i tidligere beboelsesperiode for de sagsøgte i 2007-2013.

Der er derimod heller ikke i dag et problem ved den udvidede anvendelse af fællesarealet, som desuden er i overensstemmelse med servituten.

Der er således ingen dokumenterede berettigede hensyn eller nødvendige behov for sagsøgerne at tage i forhold til de af sagsøgerne nedlagte påstande om en indskrænkende fortolkning af servituten.

Sagsøgernes handlinger, erhvervelsen og efterfølgende beboelse af ejendommen har endvidere alene givet de sagsøgte den forståelse, at sagsøgerne er indforstået med ovennævnte anvendelse af brugsretten, og hvorfor sagsøgerne tillige må anses for at have

accepteret de sagsøgtes anvendelse af fællesarealet ved retsfortabende passivitet.

Det bemærkes tillige, at sagsøgerne først aktivt har stævnet de sagsøgte d. 8. juni 2018, hvorfor dette tillige anføres at udgøre retsfortabende passivitet, først efter en så lang periode at tage retsskridt til at søge ændret en udøvet praksis af forholdene på fællesarealet i bilag 4.

På baggrund af ovenstående anbringender gøres det gældende, at de sagsøgte skal frifindes i nærværende sag for sagsøgernes påstande.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af servitutten, at de sagsøgte har ret til at parkere ”op til to biler” på arealet ud mod vejen. En ren ordlydsfortolkning af servitutten vil herefter føre til, at de sagsøgte ikke kunne parkere andet end biler, som til gengæld ville kunne parkeres på en sådan måde, at der ikke ville være plads til fire biler på området.

Parkering af eksempelvis en trailer eller en motorcykel i stedet for en bil kan ikke antages at være nogen gene for sagsøgerne. Uanset ordlyden finder retten herefter, at formålet med servitutbestemmelsen har været at sikre ejeren af E-vej 9B to parkeringspladser på arealet. Det tiltrædes endvidere, at en fortolkning, hvorefter det alene er muligt for de sagsøgte at parkere biler på arealet, vil være unødigt byrdefuld for de sagsøgte.

Da sagsøgerne købte huset, var der på det omtvistede areal indrettet plads til to skraldespande, og begge husstande havde én skraldespand opstillet på arealet. Dette svarede til det samlede behov for skraldespande, da der på daværende tidspunkt var der ikke indført affaldssortering. Det må herefter have stået sagsøgerne klart, at det pågældende område var indrettet med henblik på, at begge husstande kunne have en skraldespand stående på stedet, uanset dette ikke var angivet i servitutten vedrørende arealet ud mod vejen.

Såfremt servitutten skulle forstås som påstået af sagsøgerne, ville sagsøgerne dermed have været berettigede til at afvise at lade de sagsøgte opstille deres skraldespand på det sted, der åbenlyst var indrettet til formålet. Dette ville have været unødigt byrdefuldt for de sagsøgte, som dermed ville have været henvist til at transportere sin skraldespand op og ned ad trapperne i forbindelse med samtlige tømninger.

Det forhold, at der efterfølgende bliver indført affaldssortering, med deraf følgende behov for begge husstande for at opstille en yderligere skraldespand, kan ikke medføre en indskrænkning i de sagsøgte rettigheder.

De sagsøgte frifindes herefter for sagsøgernes påstand nr. 1.

De sagsøgte har taget bekræftende til genmæle over for sagsøgernes påstand nr. 2, og de sagsøgte har ikke fremsat anbringende imod sagsøgernes påstand nr. 3. Retten giver derfor sagsøgerne medhold i påstand nr. 2 og 3.

Sagsøgerne har angivet, at sagens værdi udgør 30.000 kr. Det er ikke nærmere angivet, hvordan dette beløb er opgjort, og de sagsøgte har ikke fremsat bemærkninger til beløbet. Retten finder imidlertid, at sagen har haft en betydeligt større kompleksitet end en normal sag til en værdi af 30.000 kr.

Sagen har været hovedforhandlet over to dage. Den første dag gennemførtes besigtigelse kl. 9.00-9.45, hvorefter parterne forhandlede forlig uden rettens medvirken indtil kl. 14.10. Den anden dag anvendtes 3,5 timer på bevisførelse og procedure. Efter sagens karakter og forløb finder retten herefter, at fulde sagsomkostninger til dækning af udgifter til advokatbistand skal fastsættes til 35.000 kr. inkl. moms.

Den væsentligste del af sagen har omhandlet påstand nr. 1, hvor de sagsøgte har fået medhold. De sagsøgte tog bekræftende til genmæle over for påstand nr. 2 umiddelbart før proceduren i sagen, og behandlingen af påstanden har medført et vist tidsforbrug under forberedelsen af sagen og i forbindelse med bevisførelsen under hovedforhandlingen. Retten finder herefter, at vægtningen mellem de to påstande skal fastsættes til forholdet 4 til 1. Retten finder ikke, at påstand nr. 3 skal tillægges betydning i forhold til fastsættelsen af sagsomkostninger.

Dette fører til, at sagsøgerne skal betale delvise sagsomkostninger med 4/5 til de sagsøgte, og de sagsøgte skal betale delvise sagsomkostninger med 1/5 til sagsøgerne. I delvise sagsomkostninger til dækning af advokatbistand skal sagsøgerne herefter betale 28.000 kr. inkl. moms til de sagsøgte, og de sagsøgte skal betale 7.000 kr. i delvise sagsomkostninger til dækning af udgifter til advokatbistand til sagsøgerne. De sagsøgte skal betale 1/5 af retsafgiften på 400 kr., svarende til 80 kr. til sagsøgerne. Samlet skal sagsøgerne herefter betale 20.920 kr. i delvise sagsomkostninger til de sagsøgte, som ikke er momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

C og D frifindes for påstand nr. 1.

C og D skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), iht. servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, punkt 7, har fælles vedligeholdelsespligt, herunder fejning, snerydning, hækklipning og øvrig almindelig vedligeholdelse og fornyelse af belægning og beplantning, med den til enhver tid værende ejer af ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme), vedrørende fællesvej og fællessti stedfæstet på deklarationsrids 1 og 3 til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg den 25. januar 2008.

C og D skal anerkende, at A og B efter endelig upåanket dom er berettiget til at lade domskonklusionen tinglyse på ejendommene E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme) og E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), som påtegning til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommene den 25. januar 2008, med de iht. servitutten påtaleberettigede fsva. angår punkt 7 og 8, og at C og D skal medvirke hertil ved digital signering af påtegningen med NemID senest 7 dage efter sagsøgte har modtaget meddelelse fra A og B om, at påtegningen er klar til signering i underskriftsmappen på tinglysning.dk.

A og B skal til C og D betale sagsomkostninger med 20.920 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 26. august 2021

Sag BS-11931/2020-VLR
(8. afdeling)

B
og
A
(advokat Martin Nielsen Hansen)

mod

D
og
C
(advokat Claus Emil Engel Johansen)

Retten i Aarhus har den 28. februar 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-19925/2018-ARH).

Landsdommerne Torben Geneser, Jakob O. Ebbensgaard og Astrid Bøgh har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande m.v.

Appellanterne, B og A, har gentaget deres påstand 1 for byretten om, at de indstævnte, D og C, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme), iht. servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, punkt 8, alene er berettiget til at færdes samt at parkere op til to biler på den 5 meter brede fællesvej på ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2,

Holme By, Holme), stedsfæstet på deklarationsrids 3 til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, og at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg, ikke herudover er berettiget til at anvende førnævnte areal på E-vej 9A, 8270 Højbjerg, og at andre effekter henstillet på arealet skal fjernes.

D og C har påstået dommen stadfæstet.

Det fremgår af ankestævningen, at B og A's anke kun angår, at D og C ved byrettens dom blev frifundet for påstand 1 og dommens bestemmelse om sagsomkostninger.

B og A har i ankereplik af 1. juli 2020 anerkendt, under forudsætning af at de får medhold i den nedlagte påstand, at D og Cs vedligeholdelses- og fornyelsespligt i henhold til påstand 2 for byretten naturligvis ikke kan udstrækkes videre end til vedligeholdelse og fornyelse af stien ned til E-vej 9B og det konkrete flisebelagte parkeringsareal i henhold til servitutten (bilag 4), herunder arbejde med beskæring af beplantning på arealerne, men for parkeringsarealet dog alene beplantning beliggende umiddelbart op ad parkeringsarealet.

Supplerende sagsfremstilling

Med overtagelsesdag den 1. september 2009 købte A og B ejendommen matr.nr. 2, Holme By, Holme, beliggende E-vej 9A, Højbjerg, af D og C.

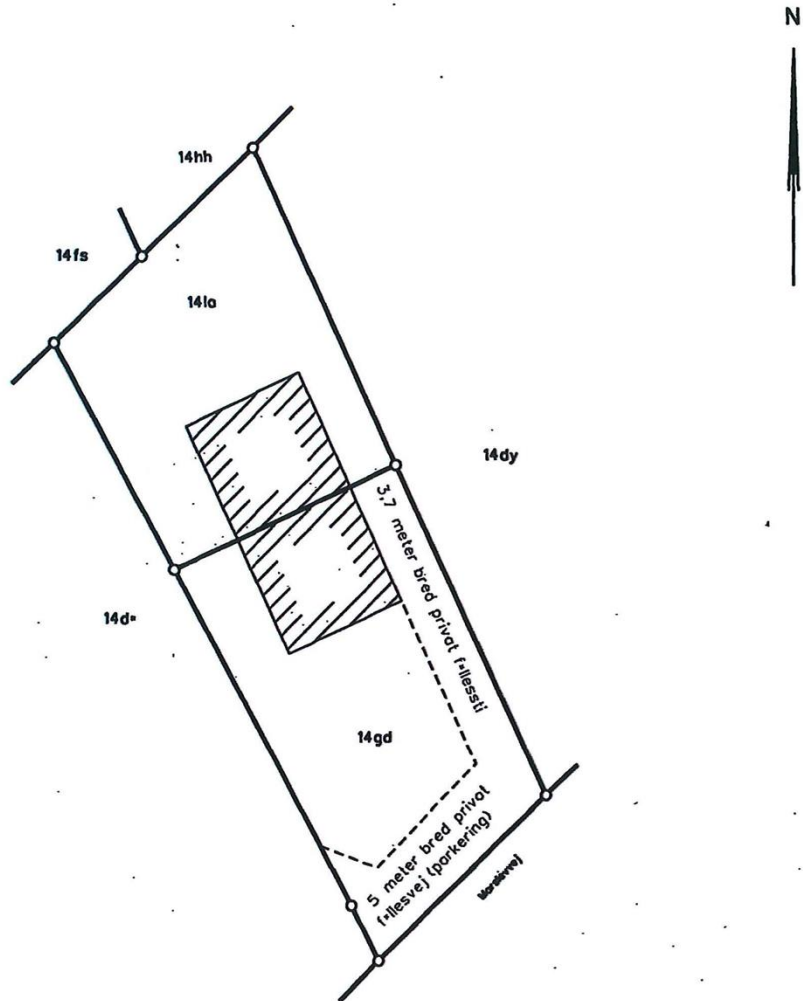
Af skødet, der er tinglyst på ejendommen den 5. august 2009, fremgår under punkt 1.2 bl.a., at sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser. Endvidere fremgår det under punkt 2.1, at ejendommen overtages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger, idet det særligt bemærkes, at der på ejendommen er tinglyst flere servitutter, herunder "Dokument om ledninger, vejret og vedligeholdelsespligt" tinglyst den 25. januar 2008.

Den bestemmelse i "Dokument om ledninger, vejret og vedligeholdelsespligt", som parterne er uenige om fortolkningen af, har følgende ordlyd:

"8. Ejerne af matr.nr. 1 Holme By, Holme har ret til at færdes samt parkere op til to biler på den 5 m brede private fællesvej på matr.nr. 2 smst., således som angivet på deklarationsrids nr. 3."

Ejendommen matr.nr. 1 Holme By, Holme, beliggende E-vej 9B, Højbjerg, var ejet af D og C.

Deklarationsrids nr. 3, som der i servitutbestemmelsen henvises til, ser således ud:



Forklaringer

A, B og C har afgivet supplerende forklaring. H og J har endvidere afgivet forklaring.

A har forklaret, at det ikke er en korrekt gengivelse af hendes forklaring for byretten, når det af byrettens retsbog fremgår, at hun godt var klar over, at der var en skraldespand til hvert hus, og at det først var, da de flyttede ind og begyndte at benytte skraldespandene, at hun bemærkede numrene på dem. Hun var ved indflytningen ikke klar over, at de to skraldespande tilhørte hvert sit hus. Det fandt hun først ud af nogle uger efter indflytningen, da

hun kunne se, at lejerer F anvendte den ene skraldespand. Der stod 9 og 9A på skraldespandene. Derfor gik der noget tid, før de blev klar over, at den ene var beregnet til nr. 9B. I forbindelse med købet brugte de ikke meget tid på at drøfte servitutens punkt 8 med deres advokat. Deres advokat oplyste dem om, at der var en servitut, men at det var deres matrikel, og at de måtte bestemme over matriklen, som de ville. De fik også oplyst, at de havde en anvisningsret, således at de kunne bestemme, hvilke to parkeringspladser naboen i nr. 9B måtte anvende.

De har været generet af voldsomme lyde inde fra nr. 9B. Bl.a. har der været støj fra en kompressor mange dage i træk, og der har været spillet høj musik på alle tider af døgnet, selvom det har virket som om, at der ikke var nogen på adressen. Huset i nr. 9B havde indtil da stået tomt i to år. Det ødelagde deres nattesøvn, og til sidst måtte de tilkalde politiet. Hun ringede ikke til C for at få dæmpet musikken. Hun var ikke i tvivl om, at det var en provokation, at der blev spillet høj musik, og hun så derfor ikke noget formål med at ringe til ham. Der har både før og efter været håndværkere i nr. 9B, men der blev ikke udført arbejder i den periode, hvor kompressoren larmede. De var hjemme i forbindelse med efterårsferien, og de så ikke nogen håndværkere i den periode, kompressoren kørte.

Cykelparkeringen på det lille trekantede areal blev etableret et par år efter, de havde overtaget huset. Indtil da havde arealet været overbegroet. De har benyttet trekanten til at parkere cykler, men efter der igen er kommet lejere i nr. 9B, parkerer de i stedet deres cykler i cykelskuret. Det kan være svært at få cyklerne ud fra trekantområdet, når der også er parkeret biler.

Da hun og B overtog huset, havde de daværende lejere af nr. 9B ikke skraldespande stående nede ved huset. På et tidspunkt fik lejerer i nr. 9B tvillinger, og lejerer anskaffede sig derfor en ekstra skraldespand, som stod nede ved hendes køkkendør, og som hun så trak op ad trapperne og ud til fortovet i forbindelse med tømning.

I 2018 blev hun ringet op af J. J fortalte hende, at han var interesseret i at købe nr. 9B, men at han var i tvivl om en passus i købsaftalen, hvor der stod, at skraldespande ikke måtte henstilles på parkeringsarealet. Hun sagde til J, at der var en tinglyst servitut på nr. 9A, og der var en verserende strid om benyttelsen af parkeringsarealet. Disse forhold var J ikke blevet orienteret om af ejendomsmægleren.

I lang tid har skraldespandene tilhørende nr. 9B stået inde på nr. 9B's matrikel. Efter byrettens dom blev de imidlertid igen flyttet ud på parkeringsarealet. Hun har flere gange flyttet dem tilbage på nr. 9B's matrikel eller flyttet dem ud på fortovet. Hun ved ikke, om det er lovligt at stille skraldespande på fortovet.

Skraldespandene blev derefter lænket fast. Hun har skrevet til C, at han skulle fjerne skraldespandene. Skraldespandene er ikke længere lænket fast, og hun har opgivet af flytte dem, indtil de får en afklaring. De nuværende lejere har spurgt hende, hvor de skulle placere skraldespandene, idet de tilsyneladende ikke var blevet oplyst om uenigheden om, hvor skraldespandene skulle stå. Der er ingen problemer med de nuværende lejere, andet end at de anvender parkeringsarealet til mere, end de må. Hun ved ikke, hvor gamle de nuværende lejere er.

Affaldssorteringen blev indført i 2017. Hun vil mene, at det er muligt at flytte skraldespandene inde fra nr. 9B og ud til vejen i forbindelse med tømning, og det har også været praktiseret af den tidligere lejer af nr. 9B. Det vil besværliggøre vedligeholdelse af hæk og stakit, hvis der skal stå flere skraldespande på parkeringsarealet, og det vil være generende for færdslen. De har overvejet at bygge et cykelskur på et andet areal. Hun har ikke målt, om der kan etableres plads til skraldespandene på trekantområdet. Der er plads til at opstille skraldespande på nr. 9B's matrikel, og der vil også kunne opføres et skur på matriklen.

B har forklaret, at han er enig i det, som A har forklaret. Der gik et par uger, før de opdagede, at det ikke kun var deres skraldespande, der stod på parkeringsarealet.

C har forklaret, at servitutten blev udarbejdet for, at der kunne opnås byggetilladelse. Det var et krav, at der var to parkeringspladser til E-vej nr. 9B, og det skulle dokumenteres over for kommunen. Det var derfor nødvendigt at lave et fællesareal. Formålet med servitutten var at præcisere, at der var adgang til netop to parkeringspladser. Servitutten er godkendt af Aarhus Kommune, og det var en betingelse for at opnå byggetilladelse. Hvis der i servitutten alene havde stået, at der var adgang til parkering, kunne der parkeres flere end to biler. Servitutten blev formuleret, som den gjorde, for at regulere antallet af biler, som ejeren af nr. 9B måtte parkere på arealet. Efter hans opfattelse er parkeringsarealet et fælles areal. Der er på arealet lavet et indhak, hvor der er plads til to skraldespande. Da området blev etableret, var der kun brug for to skraldespande. Det var først mange år senere, at der blev indført affaldssortering. Det er Aarhus Kommune, der skriver husnummer på de skraldespande, de sætter ud. Han kan ikke huske, om der stod 9A og 9B på skraldespandene. Husnumrene er angivet tydeligt på skraldespandenes håndtag, så skraldemændene kan se dem i forbindelse med tømning. Han havde en lejer, F, som på et tidspunkt bad om at få en ekstra skraldespand. Det var hende, der bad kommunen om en ekstra skraldespand, og han har ikke noget kendskab til, hvordan hun har håndteret det.

Han har købt Ds andel af nr. 9B, og han er nu den eneste ejer. Han har lejet nr. 9B ud pr. medio april 2021. Det er skrevet ind i lejekontrakten, at der er uenighed om placeringen af skraldespandene. Han skrev det ind i lejekontrakten for ikke at stille lejerne noget i udsigt, som ikke holdt stik. Han husker ikke den præcise ordlyd af lejekontrakten, men der står, at der er et problem med at henstille skraldespandene på parkeringsarealet. Lejerne er i 50'erne. Der er 20 trin op til vejen nede fra nr. 9B.

Det har været forsøgt at lave forligsskitser, bl.a. vedrørende indretningen af trekantområdet. Det vil for eksempel være en mulighed at etablere plads til yderligere to skraldespande, hvis man fjernede noget af hækken. Ideen var at flytte skraldespandene over i trekantområdet og dermed etablere fire helt reelle parkeringspladser. Der vil nok ikke være plads til at bygge et cykelskur på trekantområdet. En alternativ løsning kunne være, at hver husstand havde én skraldespand placeret nede ved huset. Der er kun én adgangsvej til nr. 9B.

I forbindelse med hans forsøg på at sælge nr. 9B har han været åben om retssagen over for ejendomsmægleren og alle potentielle købere. Man kan ikke skjule, at man har en sådan verserende retssag. Huset blev sat til salg, efter han og Berit blev skilt. De var begge interesserede i at sælge huset. Hvis det var muligt at sælge huset til en køber, som var okay med tingenes tilstand, så ville han ikke stå i vejen for det. Han har ikke selv været i dialog med J. Han mener, at han i forbindelse med forberedelsen af salget afkrydsede i et skema, at der var verserende retssager.

Hans nabo spurgte ham på et tidspunkt om, hvorfor hans skraldespande stod ude på vejen. Skraldespandene var blevet flyttet. Han vidste ikke, hvad han skulle gøre, og derfor lænkede han skraldespandene fast.

Da Berit på et tidspunkt flyttede ind i nr. 9B, sleb de gulvene. Det medførte imidlertid, at den øverste parket rejste sig, og det var et meget omfattende arbejde at udbedre. Det var for at redde gulvet, at kompressoren blev stillet op. Han ved, at der blev spillet musik, mens der var håndværkere. Han ved ikke noget om, at der er blevet spillet høj musik om natten, men der er andre, der har haft nøglen til nr. 9B. Den høje musik må skyldes, at nogle bekendte havde adgang til huset. Hvis han var blevet ringet op angående den høje musik, ville han have stoppet det.

Han mener ikke, at servitutten skal fortolkes indskrænkende. Det er med vilje, at der ikke er skrevet alle mulige ting ind i servitutten. Servitutten er alene lavet med henblik på at dokumentere over for kommunen, at der var adgang til to parkeringspladser. Arealet blev designet med henblik på, at der ville være plads til begge huses skraldespande. Det var også meningen, at der skulle kun-

ne henstilles cykler mv. Arealet skulle således være fælles, og derfor blev der ikke i servitutten formuleret indskrænkninger i anvendelsen af arealet.

Han har foretaget vedligeholdelse af arealet. Han klippede hækken sidste år. Han har endnu ikke klippet hæk i år. Inden B og A flyttede ind, blev trekantområdet ikke benyttet. Han havde ikke nogen holdning til, at B og A lavede trekantsarealet om.

Ejendomsmægler H har forklaret, at han er ejendomsmægler ved Nybolig i Højbjerg/Viby. Han har været med til at forsøge at sælge E-vej 9B til J. I den forbindelse blev der udarbejdet en købsaftale. Der stod ikke noget om retssagen i købsaftalen. Derimod stod der, at parkeringsarealet ud mod E-vej måtte anvendes til parkering af to biler, og at affaldsstativerne skulle stå nede ved boligen. Baggrunden for dette var striden med naboerne i nr. 9A, og at boligen havde været til salg et års tid. Hans anbefaling til C var ikke at fortælle om striden til de potentielle købere lige med det samme, men i stedet se stort på ret og rimelighed og så skrive, at skraldespandene ikke måtte stå på parkeringsarealet. Hvis der var en konkret køber, måtte de så tage fat i naboerne i nr. 9A og lave et forlig. Der blev sendt et udkast til købsaftale til J. J tog kontakt til naboen i nr. 9A, og naboen fortalte ham, at der verserede en sag. Det medførte, at J ikke ønskede at købe ejendommen.

Han fik ejendommen til salg i 2017, og det har været svært at sælge ejendommen. Han er overbevist om, at ejendommen ville være blevet solgt, hvis ikke der havde verseret en retssag med naboerne. Der har været flere fremvisninger, hvor den potentielle køber har fundet det u hensigtsmæssigt, at skraldespandene ikke kunne placeres ude ved vejen. Det har også begrænset køberskaren, bl.a. derved at det ikke er muligt at sælge nr. 9B til ældre mennesker. Trapperne op til E-vej er ikke specielt stejle, men der er ingen sliske, så det kan være svært at få skraldespandene op ad trappen.

J har forklaret, at han for tre år siden var interesseret i at købe ejendommen E-vej 9B i Højbjerg. Han besigtigede ejendommen, og der blev opnået enighed med sælgeren om pris og overtagelsesdag. Der blev herefter udarbejdet en købsaftale, men købsaftalen blev ikke skrevet under. Grunden hertil var for det første, at tilstandsrapporterne skulle opdateres. Derudover var der nogle forhold ved huset, som de skulle have en ekstern rådgiver til at se på. Der var også et enkelt punkt i købsaftalen, som han studsede over, idet det fremgik, at man ikke måtte stille affaldsspande på parkeringsarealet ude ved vejen. Det var ikke noget, han var blevet gjort opmærksom på i forbindelse med fremvisningen af ejendommen. Han ringede derfor til ejendomsmægleren og efterfølgende til naboen i nr. 9A. Han spurgte naboen om punktet i købsaftalen, og han fik at vide, at der var en igangværende retssag. Det var ikke noget, han

tidligere var blevet orienteret om. Han blev derfor gal og ringede til ejendomsmægleren og sagde, at det efter hans opfattelse var forkert at forsøge at sælge et hus på den måde. Ejendomsmægleren forklarede ham, at hvis han købte huset, ville retssagen blive frafaldet, og at det var derfor, at han ikke var blevet orienteret om retssagen. Han gjorde det imidlertid klart for ejendomsmægleren, at det var et problem, at ejendomsmægleren ikke havde orienteret ham om retssagen. På den baggrund valgte han at trække sig helt ud af handlen. Han har ikke i forbindelse med handlen forholdt sig til, om det udgjorde et problem, hvis skraldespandene skulle stå nede ved huset. Han ville sagtens kunne trække dem op ad trappen, men det ville selvfølgelig være besværligt. Det ville også være besværligt at skulle huske det hver 14. dag.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

D og C har yderligere anført, at en fortolkning af servitutten, hvorefter der ikke vil kunne placeres andet end to biler på fællesarealet, vil være urimeligt byrdefuld for dem, idet de derved selv vil skulle bære tunge skraldespande op ad trapperne hver gang ved tømning.

B og A har bestridt, at det vil være særdeles byrdefuldt for D og C at have skraldespandene stående på E-vej 9B's matrikel.

Landsrettens begrundelse og resultat

B og A købte i 2009 ejendommen beliggende E-vej 9A, Højbjerg, af D og C med overtagelsesdag den 1. september 2009.

Der var og er stadig på ejendommen tinglyst en servitut, hvorefter ejerne af ejendommen beliggende E-vej nr. 9B, Højbjerg, har ret til at færdes samt parkere op til to biler på den 5 m brede private fællesvej på E-vej 9A's matrikel, således som angivet på deklarationsrids nr. 3.

Servitutten, der blev udarbejdet af D og C med bistand af en landinspektør og tinglyst i 2008, må efter sin ordlyd forstås således, at den alene giver ejeren af E-vej 9B adgang til færdsel og parkering på det areal, der fremgår af deklarationsridset, og som er beliggende på B og A' grund. Det forhold, at der i servitutten og deklarationsridset er anvendt betegnelserne "fællessti" og "fællesvej", kan ikke føre til, at servitutten – når det i servitutten udtrykkeligt er præciseret, at der er "ret til at færdes samt parkere op til to biler" – skal fortolkes således, at hele arealet skal anses som et fællesareal med den virkning, at ejeren af E-vej 9B også er berettiget til at opstille skraldespande. Servitut-

ten kan således ikke fortolkes som påstået af D og C.

Ifølge skødet oplyste D og C i forbindelse med handlen, at der dem bekendt ikke påhvilede ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser. B og A har for landsretten forklaret, at de ved indflytningen ikke var klar over, at de to skraldespande tilhørte hvert sit hus, og at de først nogle uger efter indflytningen fandt ud af, at lejeren F anvendte den ene skraldespand.

Det er herefter og efter bevisførelsen i øvrigt ikke godtgjort, at B og A ved indflytningen var blevet gjort opmærksomme på, at en af skraldespandene blev benyttet af ejeren/lejeren af E-vej 9B, eller at de vidste eller ved grov uagtsomhed ikke havde kendskab til, at ejeren/lejeren af E-vej 9B havde ret til at opstille en skraldespand på deres matrikel. Servitutten kan som nævnt ikke fortolkes således, at den gav ret hertil.

D og C må herefter anses for ved købet af E-vej 9A og tinglysningen af skødet den 5. august 2009 i god tro at have ekstingveret eventuelle utinglyste rettigheder vedrørende arealet.

Det forhold, at B og A i begyndelsen ikke gjorde indsigelser over for ejeren eller lejeren af E-vej 9B for ikke at starte en konflikt, kan ikke føre til, at ejeren af E-vej 9B kan anses for at have opnået en brugsret over arealet, der går ud over den tinglyste servitut. Landsretten tager herefter påstanden fra B og A til følge.

Byrettens afgørelse vedrørende påstand 2 og påstand 3 stadfæstes.

Efter sagens udfald skal D og C i sagsomkostninger for begge retter betale 61.963,22 kr. til B og A. 60.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 1.150 kr. til retsafgift og 813,22 kr. til dækning af udgifter til vidneførsel. Der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

D og C skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg (matr.nr. 1, Holme By, Holme),

iht. servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, punkt 8, alene er berettiget til at færdes samt at parkere op til to biler på den 5 meter brede fællesvej på ejendommen E-vej 9A, 8270 Højbjerg (matr.nr. 2, Holme By, Holme), stædfæstet på deklarationsrids 3 til servitut af 8. oktober 2007, tinglyst på ejendommen den 25. januar 2008, og at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende E-vej 9B, 8270 Højbjerg, ikke herudover er berettiget til at anvende førnævnte areal på E-vej 9A, 8270 Højbjerg, og at andre effekter henstillet på arealet skal fjernes.

Byrettens afgørelse vedrørende påstand 2 og påstand 3 stadfæstes.

I sagsomkostninger for begge retter skal D og C inden 14 dage betale 61.963,22 kr. til B og A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.