

MRF 2021.281

Vestre Landsrets kendelse af 7. september 2021, 7. afd., sag B-0278-21
(Chris Olesen, Karen Foldager og Maria Porsborg (kst.))

A mod Tinglysningsretten

Afvist, at privatretlig servitutbestemmelse fra 1926 om byggelinje kunne kræves aflyst af ejer af tjenende ejendom, efter ejer af herskende ejendom var afgået ved døden, da påtaleretten efter en formålsfortolkning måtte anses at tilkomme den til enhver tid værende ejer af den herskende ejendom.

I forbindelse med udstykning og salg af en ejendom (matr.nr. aa) på Thurø i 1926 blev der tinglyst en servitut på ejendommen, der udlagde en byggelinje af hensyn til bevarelse af naboejendommens (matr.nr. bb) udsigt over Svendborgsund. I 1927 tinglystes en ændring af servitutten fra 1926, hvorved de daværende ejer af matr.nr. bb erklærede ”som eneste Paataleberettiget”, at en bygning på matr.nr. aa kunne overskride den udlagte byggelinje med ca. 1 meter. I juni 2021 anmodede A som den nuværende ejer af den tjenende ejendom (matr.nr. aa) Tinglysningsretten om at slette servitutten fra 1926 med ændringen fra 1927, for så vidt angik bestemmelsen om byggelinjen, med henvisning til tinglysningslovens § 20. A begrundede anmodningen med, at den daværende ejer af matr.nr. bb som den eneste påtaleberettigede efter servitutten måtte antages at være afgået ved døden, og at servitutten derfor var bortfaldet ved hans død. Dette blev afvist af

Tinglysningsretten i juli 2021, da samtlige påtaleberettigede ikke havde tiltrådt afvisningen. Afgørelsen blev køret af A til landsretten, der lagde til grund, at selv om servitutten ikke angav, hvem der var påtaleberettiget, fremgik det af sammenhængen, herunder at servitutten uden nogen tidsmæssig begrænsning påhvilede køberen og efterfølgende ejere af den udstykkede matr.nr. aa, at ejerne af matr.nr. bb var påtaleberettiget. Landsretten afviste, at der med formuleringen ”som eneste Paataleberettiget” i ændringen fra 1927 var tilsigtet en begrænsning af, hvem der var påtaleberettiget i henhold til servitutens bestemmelse om byggelinje, hvorfor landsretten ikke fandt grundlag for at fastslå, at det var åbenbart, at servitutens bestemmelser om byggelinjer var bortfaldet. Landsretten stadfæstede derfor Tinglysningsretten afvisning af at slette servitutten og ændringens bestemmelser om byggelinjer.

Kommentar: Kendelsen illustrerer, at det ved ældre servitutter fra før tinglysningsloven må afgøres på grundlag af formålsfortolkning, hvem der er påtaleberettiget, jf. herom Evald, *Servitutretten*, 2021, s. 155 ff.

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 7. september 2021 kl. 12.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Chris Olesen, Karen Foldager og Maria Porsborg (kst.).

V.L. B-0278-21

A
mod
Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- brev af 16. august 2021 fra Tinglysningsretten
- udskrift af tingbogen (sag nr. 24.06.1926-923575-36)
- bemærkninger af 20. august 2021 fra A med bilag.

Tinglysningsretten har ved afgørelse af 3. august 2021 afvist en anmodning om at aflyse en påtegning tinglyst den 15. august 1927 på matr.nr. aa Thurø By og Sogn, og delvist at aflyse en servitut på samme ejendom for så vidt angår bestemmelsen om, at facaden på bygninger, der opføres på matr.nr. aa Thurø By og Sogn, ikke må komme længere frem på grunden end til en linje vinkelret på gavlen af skibsfører C's ejendom og rammende midten af denne.

Kærende, A, har kæret Tinglysningsrettens afgørelse og har nedlagt endelig påstand om, at anmodningen fremmes.

Sagsfremstilling

Ved købekontrakt af 18. juli 1925 berigtiget ved skøde af 15. juni 1926 overdrog D en del af matr.nr. bb af Thurø By og Sogn til E. Det overdragne areal blev efter udstykningen til matr.nr. aa af Thurø By og Sogn.

Den 24. juni 1926 blev der lyst en servitut på matr.nr. aa af Thurø By og Sogn. Af ekstraktudskrift af 31. januar 1961 af tingbogen fremgår bl.a.:

”Underskrevne skibsfører D, Thurø, erkender herved at have solgt til ingeniør E, Odense, en ubebygget parcel af matr.nr. bb af Thurø by og sogn...

Endvidere bemærkes, at køberen og efterfølgende ejere af parcellen er forpligtet til at tåle færdsel af hvemsom helst ad stien, der fører over ejendommen langs stranden i det omfang, som sælgeren og naboejendommen måtte være forpligtede til. Køberen og efterfølgende ejere må ikke på parcellens grund opføre vansirende plankeværker eller høje hække, som kan hindre udsigten over Svendborgsund fra sælgerens tilbageværende ejendom, dersom køberen opfører bygninger på den købte parcel, må der kun bygges således, at facaden af de pågældende bygninger ikke må komme længere frem på grunden end til en linie vinkelret på gavlen af skibsfører C's ejendom og rammende midten af denne. Der må ingensinde på parcellen eller i de på den opførte bygninger drives nogen virksomhed, der er forbundet med støj eller ilde lugt, eller som i det hele taget kan genere de omboende.”

Den 15. august 1927 blev der tinglyst en påtegning på servituttens, hvor D meddelte samtykke til en fravigelse af servituttens bestemmelse om byggelinje. Af påtegningen fremgår bl.a.:

”Undertegnede Skibsfører D af Thurø, der ifølge Købekontrakt af 18' Juli 1925 og senere Skøde af 15' Juni 1926 har solgt Parcellen Matr. Nr. aa af Thurø... til Ingeniør E af Odense, ved hvilke Adkomstdokumenter der er paalagt bemeldte Parcel den Forpligtelse, at Facaden af eventuelle Bygninger ikke maa gaa længere frem paa Grunden end til en nærmere beskrevet Linie, erklærer herved, at jeg som eneste Paataleberettiget overfor dette Forhold har meddelt samtykke til, at det paa Ejendommen af Ingeniør E nu opførte Beboelseshus er rykket ca. 1 Meter længere frem mod Stranden en den Linie, som er angivet i de ovennævnte Adkomstdokumenter.

Nærværende Erklæring maa tinglæses paa Ejendommen Matr. Nr. aa af Thurø By og Sogn og maa noteres paa Ejendommen som en Forandring i den Servitutbestemmelse, der ved Skødets Tinglæsning er paalagt Ejendommen, idet denne Tilladelse til Forandring i den skete Paabygning skal gælde for Hr. Ingeniør E eller senere Ejere af bemeldte Ejendom.

...

Som Ejer af matr.nr. aa af Thurø meddeler jeg herved Samtykke til, at foranstaaende erklæring maa tinglyses, idet jeg godkender, at Skibsfører D af Thurø er eneste Paataleberettiget overfor det i Erklæringen omhandlede Forhold.”

Den 24. juni 2021 anmodede A ved brug af dokumenttypen ”Anmodning om udslettelse i henhold til tinglysningslovens § 20” Tinglysningsretten om at afløse servitutten med ændringen fra 1927 for så vidt angår bestemmelsen om, ”at facaden på bygninger, der opføres på matr.nr. aa Thurø By og Sogn, ikke må komme længere end til en linje vinkelret på gavlen af skibsfører C’s ejendom og rammende midten af denne”.

A henviste til støtte for anmodningen til tinglysningslovens § 20 og anførte, at eneste påtaleberettigede i relation til den nævnte rådighedsindskrænkning, som var tinglyst i 1926 og 1927, var D personligt, og at rådighedsindskrænkningen derfor bortfaldt ved hans død.

Tinglysningsretten afviste den 26. juli 2021 anmodningen med følgende begrundelse:

”Afvist i sin helhed, da alene påtegning om dispensationen vedrører D, men afløsning af servitutten i sin helhed, kræver tiltrædelse af samtlige berettigede i henhold til servitutens ordlyd.”

Efterfølgende anmodede A ved brug af dokumenttypen ”Påtegning” på ny om afløsning af den nævnte rådighedsindskrænkning. Der var i anmodningen henvist til ”Byggelinie” og anmodningen blev indledt med ordene ”Delvis afløsning af servitut efter tinglysningslovens § 20”. Anmodningen svarede i øvrigt til anmodningen af 24. juni 2021.

På baggrund af anmodningen tinglyste Tinglysningsretten med følgende bemærkning:

”Tinglyst med uændret påtaleret for den oprindelige servitut; da de oprindelige påtaleberettigede på servitutten ikke har tiltrådt.”

A kærede afgørelsen den 6. august 2021, og Tinglysningsretten anførte i mail af 10. august 2021 til A følgende:

”Tinglysningsretten har modtaget kæreskrift.

Jeg har besluttet at omgøre afgørelsen, således at den påtegning om sletning, der er tinglyst for så vidt den del af servitutten, hvor du er påtaleberettiget, omgøres.

Jeg har lagt vægt på, at det ikke fremgår, at du ønsker din anmeldelse tinglyst, såfremt der ikke kan se sletning i sin helhed.

Jeg vil herefter fremsende sagen til landsretten for så vidt angår den anmodning om sletning af rettigheder pålagt din ejendom i 1926 og refereret i påtegningen fra 1927, hvor du ikke er påtaleberettiget – såfremt du ikke senest den 12. august 2021 tilbagekalde kæremålet.”

Den 16. august 2021 fremsendte Tinglysningensretten kæremålet til landsretten.

Anbringender

A har navnlig anført, at anmodningen angår en delvis aflysning af servitutten fra 1926, nemlig den del der omhandler byggelinjen. Det fremgår af påtegningen fra 1927, at D var ”eneste paataleberettiget overfor dette Forhold”. Han var dermed den eneste, der havde retten til at håndhæve den pågældende byggelinje. D og E, som havde oprettet servitutten i 1926, havde som parter fuld adkomst til at præcisere i påtegningen, hvem påtaleretten tilkom. Påtegningen blev tinglyst efter tinglysningssdommerens prøvelse af påtegningen, og påtegningens angivelse af påtaleberettiget må lægges til grund i dag. Det er et stærkt sprogligt udtryk, at D er eneste påtaleberettiget i relation til byggelinjen. Det kræver derfor meget stærke holdepunkter i dokumenterne for at nå til nogen anden konklusion, end at retten var personlig for D. Sådanne holdepunkter findes ikke. Tværtimod viser påtegningens angivelse af, at samtykket skal gælde E eller senere ejere af matr.nr. aa Thurø By og Sogn, at parterne godt kunne skelne mellem at lade en ret tilkomme en rettighedshaver alene henholdsvis med tillæg af senere rettighedshavere. Henset til dokumenternes alder kan det uden videre lægges til grund, at D er død. Den pågældende servitutbestemmelse er derfor åbenbart ophørt, jf. tinglysningenslovens § 20.

Tinglysningensretten har heroverfor anført, at det ikke er angivet særskilt i servitutten, hvem der er påtaleberettiget i henhold til servitutten, men at det uden tvivl var ejeren af daværende matr.nr. bb Thurø By og Sogn. Ved påtegningen tinglyst i 1927 har den påtaleberettigede meddelt samtykke til en fravigelse af den tinglyste servitutbestemmelse. Tinglysningensretten finder ikke, at A's ejendom er blevet enepåtaleberettiget for så vidt angår begrænsning i byggeriet i henhold til den oprindelige servitut tinglyst i 1926, men kun for så vidt angår fravigelsen fra denne tinglyst i 1927. Tinglysningensretten finder ikke at kunne anse en udsigtsservitut, som alene vedrører daværende berettigede ejer i 1926 og ikke

kommende ejere uden dennes eller disse ejeres tilkendegivelse herom. Afgørelsen om ikke at slette den i 1926 tinglyste byggelinje fastholdes.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Ifølge tinglysningslovens § 20, stk. 1, sletter retten rettigheder, der er åbenbart ophørt.

Det er ikke angivet i servituttens, hvem der er påtaleberettiget, men det fremgår af sammenhængen, herunder at servituttens uden nogen tidsmæssig begrænsning skal påhvile køberen og efterfølgende ejere af den udstykkede matr.nr. aa Thurø By og Sogn, at de påtaleberettigede er ejerne af matr.nr. bb Thurø By og Sogn.

Landsretten lægger på det foreliggende til grund, at D, da han i 1927 meddelte samtykke til en fravigelse af servituttens bestemmelse om byggelinjer, var den eneste ejer af matr.nr. bb Thurø By og Sogn og således også var den eneste påberettigede.

Herefter, og da det fremgår ikke af påtegningen, at der med formuleringen ”at jeg som eneste Paataleberettiget overfor dette forhold...”, var tilsigtet en begrænsning af, hvem der er påtaleberettiget i henhold servituttens bestemmelse om byggelinjer, finder landsretten, at der ikke er grundlag for at fastslå, at servituttens og påtegningens bestemmelser om byggelinjer er åbenbart ophørt.

Landsretten tager derfor ikke A's påstand til følge.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningsrettens afgørelse om at afvise sletning af servituttens og påtegningens bestemmelser om byggelinjer stadfæstes.

Kæremålets omkostninger ophæves.

Kæreaifgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Chris Olesen

/ H

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 7. september 2021

H

retssekretær

Tinglysningsretten



Vestre Landsret
Asmildklostervej 21
8800 Viborg

Majsmarken 5
9500 Hobro
8.30-15.00
Tlf. 99 68 58 00

MODTAGET

18 AUG. 2021

VESTRE LANDSRET

Kontakt:
www.tinglysningsretten.dk

CVR. nr. 21659509
EAN. nr. 5798000162105
Vores ref.: bpv

Hobro, den 16. august 2021

Kæremål vedrørende tinglyst påtegning om sletning af del af servitut.

Kærende: A
Dato for afgørelse: 3. August 2021
Kæremål modtaget: 6. august 2021
Kæreafgift modtaget: 6. august 2021
Matr. nr.: aa Thurø by, Thurø

På kærendes ejendom er der i 1926 tinglyst en servitut om anvendelse, bebyggelse og benyttelse. Servitutten fremlægges som bilag A

Den 15. august 1927 er servitutten påtegnet. Påtegningen fremlægges som bilag B.

Ifølge servitutten, der var en del af skøde vedr. delaral af matr.nr. bb Thurø by, Thurø, pålægges der den ejendom, der nu er kærendes ejendom, at

- Køber og efterfølgende ejere er forpligtet til at tåle færdsel ad en sti.
- Køber og efterfølgende ejere ikke må opføre vansirende plankeværker eller høje hække, der kan hindre udsigten over Svendborgsund fra sælgerens tilbageværende ejendom. Det fremgår af servitutten, at det solgte, der nu er matr.nr. aa Thurø by, Thurø, er en parcel af matr.nr. bb Thurø by, Thurø.
- Bygninger på matr.nr. bb ikke må komme længere frem på grunde end til en linje vinkelret på gavlen af sælgers ejendom og rammende midten af denne.
- Der ingensinde på matr.nr. aa Thurø by, Thurø eller i de på den opførte bygninger må drives nogen virksomhed, der er forbundet med støj eller ilde lugt, eller som i det hele taget kan genere de omboende.

Påtaleberettiget efter denne servitut er ikke angivet særskilt, men er uden tvivl ejer af daværende matr.nr. bb Thurø by, Thurø.

I påtegningen fra 1927 beskrives den i 1926 tinglyste begrænsning vedrørende placering af bygninger på matr.nr. aa Thurø by, Thurø. Det fremgår videre, at påtaleberettigede har meddelt samtykke til fravigelse fra den tinglyste servitutbestemmelse og at dette tinglyses som påtegning

Det anføres videre, at påtegningen tinglyses med forpligtede i henhold til servitutten som påtaleberettiget i forhold til påtegningens forhold.

Kærende finder herefter, at ejer af den forpligtede ejendom er eneste påtaleberettigede i forhold til denne del af servitutten, dvs. at han kan slette hele bestemmelsen om begrænsning i hvor bygninger må placeres på grunden.

Kærende anmelder den 26. juli 2021 begæring om fuldstændig sletning af servitutten, men i tekst i anmeldelsen anfører han at der er tale om delvis sletning. Denne afvises og kærende anmelder derefter påtegning på servitutten med sletningsanmodning, jf. bilag C.

Kærende anmelder derefter påtegning med begæring alene om sletning af byggelinjebegrænsning, og denne tinglyses, jf. bilag D.

Kærende anfører her:

” Delvis afløsning af servitut efter tinglysningslovens § 20.

Som ejere af ejendommen matr. nr. aa Thurø By og Sogn, B-vej 2 5700 Svendborg, anmoder vi hermed om, at servitut, tinglyst den 24. juni 1926 med ændring, tinglyst den 15. august 1927, aflyses af tingbogen for så vidt angår bestemmelsen om, at facaden på bygninger, der opføres på matr. nr. aa Thurø By og Sogn, ikke må komme længere frem på grunden end til en linje vinkelret på gavlen af skibsfører C's ejendom og rammende midten af denne. Anmodningen støttes på tinglysningslovens § 20, idet den pågældende servitutbestemmelse må anses som åbenbart ophørt.

Ved den tinglyste ændring af den oprindelige servitutstiftende bestemmelse er det tydeliggjort, at den eneste påtaleberettigede i relation til den nævnte rådighedsindskrænkning er skibsfører D som på daværende tidspunkt var ejer af den ejendom, hvorfra matr. nr. aa blev udstykket, og som derfor var sælger af den frastykkede parcel. Såvel D som køberen af den frastykkede parcel, E, har i det tinglyste dokument om ændring af den oprindelige deklaration tydeliggjort, at D var den eneste, som var påtaleberettiget i henhold til den nævnte servitutbestemmelse. Efter den tinglyste ændring ligger det derfor klart, at påtaleberettigelsen alene tilkommer D og ikke efterfølgende ejere af stamparcellen, D's successorer af enhver art eller andre i øvrigt. Som følge af dokumenternes alder (ca. 95 år) og det forhold, at aftalerne er indgået mellem voksne personer, kan det uden videre lægges til grund, at D på nuværende tidspunkt er afdød, og at den omhandlede ret over matr. aa Thurø By og Sogn er bortfaldet, idet denne ret var personlig for D og derfor bortfaldt ved hans død. 11

Tinglysningsretten har truffet afgørelse om, at afgørelsen om at tinglyse påtegningen omgøres, da det ikke kan anses for utvivlsomt, at kærende ønskede den i 1927 tinglyste fravigelse fra servitutten afløst, hvis selve servitutten med begrænsning i byggeret ikke tillige blev afløst.

Tinglysningsretten finder ikke at kærendes ejendom er blevet ene påtaleberettiget for så vidt angår begrænsning i byggeret i henhold til den oprindelige servitut tinglyst i 1926, men kun for så vidt angår fravigelsen fra denne tinglyst i 1927.

Tinglysningsretten finder ikke, at kunne anse en udsigtsservitut som alene vedrørende daværende berettigede ejer i 1926 og ikke kommende ejere uden dennes eller disse ejers tilkendegivelse herom.

Afgørelsen om ikke at slette den i 1926 tinglyste byggelinje fastholdes.

Kopi af dette brev og bilag er sendt til kærende i E-boks med bilag.

Ejer af den berettigede ejendom er ikke underrettet om kæremålet.

Med venlig hilsen

G
Sekretærschef



Bilag:

A: Servitut tinglyst I 1926

B: Påtegning tinglyst i 1927

C: Tidligere anmeldelse

D: Afgørelsen