

## MRF 2021.294

Østre Landsrets dom af 13. august 2021, 2. afd., sag BS-48359/2019-OLR  
(Kaspar Linkis, Julie Skat Rørdam og Britta Moll Bown (kst.))

*A (adv. Eigil Lego Andersen) mod B og C (adv. Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll for begge)*

***Ikke færdselsret midt henover ejendom i medfør af servitut, der ifølge sin ordlyd udlagde en vej langs ejendommens nordskel, som vendte ud mod kysten. Grundet servitutens formål og omstændighederne i øvrigt måtte servituten undergives en korrigerende fortolkning, så den omfattede en faktisk etableret vej syd for ejendommen. Hævd fandtes ikke godtgjort.***

Sagen angik to naboejendomme beliggende på to aflange matrikler ved Nykøbing Sj. Ejendommene grænsede mod nord op til Kattegat og var på de øvrige sider omgivet af mindre grusveje, der førte ud til stranden. I 2002 erhvervede A den ene af de to ejendomme (nr. 27), mens B og C erhvervede den anden ejendom (nr. 25) i 2005. Efterfølgende opstod der uenighed, om B og C havde færdselsret midt henover A's ejendom fra øst mod vest. B og C henviste til, at det fremgik af en servitut fra 1932, at "Færdsel til og fra [nr. 25] foregaar ad den langs [nr. 27's] Østskel udlagte 3,77 m. brede Vej og fra denne ad et udlagt 3,77 m. bredt Vejspor mod Vest langs Nordskellet for [nr. 27]", idet B og C mente, at den omtalte vej langs nordskellet rettelig måtte være vejen tværs over A's ejendom, da nordskellet grænsede op mod kysten. Den primære adgang til B og C's ejendom foregik derimod i dag fra grusvejen på den vestlige side af ejendommen væk fra A's ejendom, uanset at B og C's ejendom havde adresse på samme vej som A's ejendom, der var beliggende øst for de to ejendomme. På den baggrund lagde A sag an mod B og C med påstand om, at B og C blev forbudt at færdes på A's ejendom, og at servituten fra 1932 skulle aflyses, da der måtte være en slåfejl i servituten, og den ikke kunne fortolkes som foreslået af B og C. B og C påstod frifindelse og nedlagde en række selvstændige påstande vedrørende deres påståede færdselsret over A's ejendom, herunder at B og C i alle tilfælde havde vundet servituthævd på en færdselsret. Byretten bemærkede, at efter ordlyden af servituten fra 1932 skulle færdselsretten foregå ad et vejspor langs nr. 27's nordskel. Det vejspor, som B og C støttede sin ret på, gik

imidt idet ikke langs nordskellet, men tværs over nr. 27 omtrent midtvejs på grunden, hvorfor placeringen af vejsporet ikke havde støtte i servitutens ordlyd. En placering af en vej langs nr. 27's nordskel ville endvidere savne mening, da ejendommene grænsede ud mod Kattegat. Efter en gennemgang af ejendommens udstykningshistorik sammenholdt med servitutens formål om at sikre adgangsvej for en række ejendomme i området, lagde byretten til grund, at det vejforløb, der var reguleret i servituten, måtte antages at være den faktisk etablerede vej (E-vej), der løb langs de to ejendommers skel mod syd. Servituten måtte derfor undergives en korrigerende fortolkning. Byretten fandt, at hverken servitutens ordlyd eller formål eller omstændighederne i øvrigt støttede B og C's forståelse af færdselsrettens placering i terrænet. Byretten afviste servituthævd, da der ikke var godtgjort en sådan kontinuerlig anvendelse af vejsporet, at ejerne af nr. 25 havde vundet hævd på færdsel hen over nr. 27. På denne baggrund blev B og C forbudt at færdes på matr.nr. 27 i overensstemmelse med A's påstand. Derimod fik A ikke medhold i sin anden påstand om afløsning af servituten, eftersom den gyldigt stiftede en færdselsret til nr. 25, som dog rettelig gik ad E-vej langs ejendommens skel mod syd. B og C ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres påstande. Landsretten tiltrådte af de af byretten anførte grunde, at den færdselsret, der var beskrevet i servituten, gik ad den faktisk etablerede E-vej syd for de to ejendomme, og at B og C ikke havde erhvervet den påberåbte færdselsret ved hævd. Landsretten stadfæstede på den baggrund byrettens dom med en mindre ændring i domskonklusionen.

***Kommentar:*** *Dommen viser, at en åbenlys fejl i en servitut ikke forhindrer en korrigerende fortolkning af servituten, når denne kan rummes inden for servitutens formål, jf. maksimen falsa demonstratio non nocet og sammenlign med dommen i MAD 2019.220 Ø, hvor det fandtes at bero på en*

## **MAD 2021.294**

*åbenlys fejl, at en ejendoms matrikelnummer ikke var oplistet i en lokalplans afgrænsning, hvorefter ejendommen måtte anses for omfattet af lokalplanen.*

---



# RETTEEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 1. oktober 2019

---

**Sag BS-43614/2018-HBK**

A  
(advokat Eigil Lego Andersen)  
mod  
B og  
C  
(advokat Henrik Frederik Dichman for begge)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kinna Eidem.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Denne sag, der er anlagt den 9. november 2018 vedrører spørgsmålet, om de sagsøgte har en færdselsret hen over sagsøgernes ejendom enten som følge af en servitutrettighed eller som følge af hævd.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstande:

1. Det forbydes B og C at færdes på matr.nr. ... Flyvesandslodderne, Nykøbing S. jorder, subsidiært forbydes de at færdes på ejendommen, bortset fra den del, der tidligere var matrikuleret som matr.nr. ....
2. B og C tilpligtes som ejere af matr.nr. ... Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder at kvittere servitut tinglyst den 19. juli 1932 på matr.nr. ... ibid. og senere tillige overført til tingbladet for matr.nr. ... og ... ibid. til aflysning i tingbogen.

Over for B og C's selvstændige påstande har A påstået frifindelse.

De sagsøgte, B og C, har fremsat påstand om frifindelse over for As påstand 1 og afvisning, subsidiært frifindelse over for As påstand 2. Herudover har de nedlagt følgende selvstændige påstande:

1. A som ejer af - og de til enhver tid værende ejere af matr. nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder - tilpligtes at anerkende, at den i bilag A fremlagte servitut er gyldig og gældende som stiftende en tinglyst adgangs- og færdselsret på matr. nr. ..., *ibid.*, som tjenende ejendom til fordel for B og C som ejere af – og de til enhver tid værende ejere af matr. nr. ... *ibid.*, og parceller heraf samt andre berettigede.
2. A som ejer af matr. nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, tilpligtes at anerkende, at den i bilag A omtalte "...langs matr. nr. ...'s [Nykøbing Sj. Jorder] Østskel udlagte 3,77 m brede Vej" løber fra D-vejs sydende mod nord frem til daværende matr. nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder's, sydskel, jf. bilag AJ og bilag 7, side 1.
3. A som ejer af - og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder - tilpligtes at anerkende, at den i bilag A - til fordel for B og C som ejer af – og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., *ibid.* - angivne adgangs- og færdselsret går ad:
  - a) en 3,77m bred vej langs østskellet for matr. nr. ... (tidligere fra 1962 - 2016 matr. nr. ... og oprindelig fra 1932-1962 del af matr. nr. ... *ibid.*) – alle Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder, og fra denne vej i nord ad,
  - b) et 3,77 m bredt vejspor mod vest over ... til ...'s østskel - begge Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder - som vist i oversigtskort "påvist kørespor", bilag AA, jf. fotos af vejsporet af 10. juni 2018, bilag B1- B5, subsidiært anerkende, at det vestgående vejspor forskydes mod nord, parallelt med det i bilag AA angivne "påvist vejspor", og så langt at vejsporets nordlige grænse følger sydskellet af det tidligere matr. nr. ... *ibid.*, jf. oversigtskort, bilag AA, sammenfaldende med det sted, hvor den syd-nordgående D-vej oprindelig sluttede og fortsat slutter i nord.

4. A som ejer af matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder, tilpligtes at respektere servitutten i bilag A ved at etablere en fri og uhindret adgang og færdsel, jf. stedangivelsen i påstand 1.3.3, for B og C som ejer af – og de til enhver tid værende ejere af ... ibid. og andre berettigede - kørende som gående til og fra matr.nr. ..., ibid.

B og C har endvidere nedlagt følgende subsidiære påstande:

5. A som ejer af - og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder, tilpligtes at anerkende, at B og C som ejer af - og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., ibid., har fri og uhindret adgangs- og færdselsret – kørende som gående – til og fra matr.nr. ..., ibid., og parceller deraf, ad:
  - a) en 3,77 m bred vej langs østskellet for matr.nr. ... (tidligere fra 1962 - 2016 matr.nr. ... og oprindeligt fra 1932-1962 del af matr.nr. ... ibid.) – alle Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder, og fra denne vej i nord ad,
  - b) et 3,77 m bredt vejspor mod vest til matr.nr. ... Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder,'s østskel, som vist i oversigtskort "påvist kørespor", bilag AA, jf. fotos af vejsporet af 10. juni 2018, bilag B1-B5.
6. A som ejer af matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing Sj. Jorder, tilpligtes at respektere den i påstand 1.4.1 angivne adgangs- og færdselsret for B og C som ejer af - og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., ibid. ved at etablere en fri og uhindret adgang og færdsel – kørende som gående til og fra matr.nr. ..., ibid.

### Oplysningerne i sagen

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

D-vej 27, der har matr.nr. ..., og D-vej 25, der har matr.nr. ..., er naboejendomme. Mod nord har ejendommene grænse mod Kattegat, og mod syd har ejendommene skel mod en grusvej – under denne sag benævnt E-vej. Langs matr.nr. ...'s østlige skel løber D-vej – under denne sag benævnt D-vej, og langs matr.nr. ...'s vestlige skel løber F-vej.

Begge ejendomme er udstykket fra matr.nr. ..., der er beliggende umiddelbart syd for matr.nr. ... og ... i omtrent hele disse ejendommers længde. Den ovennævnte E-vej løber langs matr.nr. ...'s nordskel.

A erhvervede D-vej 27 i 2002, på hvilket tidspunkt ejendommen bestod af matriklerne ..., ... og .... Det nuværende matr.nr. ... er fremkommet efter en sammenlægning i 2016 af matr.nr. ..., ... og .... De sidstnævnte matrikler var beliggende umiddelbart øst for det oprindelige matr.nr. ....

Om forløbet i forbindelse med udstykningen af matr.nr. ... og ... fremhæves følgende:

Udstykning af matr.nr. ... fra matr.nr. ... blev approberet den 22. oktober 1931. Af ekstrakt af ophævelse af sameje og endeligt skøde, dateret den 7. maj 1932 fremgår, at samejet vedrørende matr.nr. ... blev ophævet, og at ejendommen blev overdraget til G. Af skødet fremgår bl.a., at parcellen havde vejret over matr.nr. ... ad en vej "langs ...'s østre skel og ned til Parcellen, der hvor den nye vej nu er anlagt."

I en erklæring af 8. maj 1932 meddelte ejeren af matr.nr. ... samtykke til, at der i forbindelse med udstykningen af matr.nr. ... udlagdes en ny 3,77 meter bred adgangsvej til parceller udstykket fra matr.nr. ....

B og C's ejendom, matr.nr. ..., har siden sin udstykning fra matr.nr. ... i 1932 ikke undergået matrikulære ændringer. Af ekstrakt af endeligt skøde vedrørende overdragelse af matr.nr. ..., underskrevet af sælger den 28. juni 1932 og af køber den 22. juni 1932 og tinglyst den 19. juli 1932 fremgår bl.a., og at parcellen den 11. juni 1932 blev udstykket fra matr.nr. ..., og at adgangen til ejendommen blev sikret med følgende færdselsret:

"Færdsel til og fra Parcellen foregaar ad den langs Matr.nr. ...'s Østskel udlagte 3,77 m. bredt Vejspor mod Vest langs Nordskellet for Matr. Nr. .... Denne bestemmelse lyses som Servitut paa Matr. Nr. ..., Nykøbing Sj. Købstads Flyvesandslodder, og med Paataleret for den solgte Parceller Ejer. Retten tilkommer ogsaa de fra Matr. Nr. ... eventuelt senere udstykkede Parceller, samt Parceller fra Matr. Nr. ... og endelig Matr. Nr. ..., med Paataleret for de Berettigede.  
Vejen vedligeholdes efter Reglerne i Lov om private Vejes Vedligeholdelse. Sælgerne har ikke Pligt til at anlægge Vejen langs Matr. Nr. ...'s Nordskel, men skal blot udlægge arealet til Vej."

Det fremgår af endeligt skøde underskrevet af sælger den 16. juni 1932 og af køber den 20. juni 1932 vedrørende den udstykkede parcel med matr.nr. ... bl.a.,

at nuværende og senere ejere af matr.nr. ..., ..., ..., ... og ... og parceller derfra har færdselsret ad det langs den solgte parcels østskel udlagte 3,77 meter brede vejspor. Det omtalte vejspor er det, der i dag bærer navnet D-vej. Af skødet fremgår videre en opstilling af de servitutter, der hviler på matr.nr. ..., og skulle tinglyses på matr.nr. .... Under pkt. g er anført følgende færdselsret:

”Ejeren af Matr.No. ... og Parceller derfra, samt senere udstykkede Parceller fra Matr.No ... og endelig Ejeren af Matr.No. ... har Ret til Færdsel dels ad 3,77 m. bred Vej langs ...s Østskel og dels fra denne vej ad et 3,77 m. bredt Vejspor fra den østlige vej mod Vest langs Sydskellet af Matr.No ....”

Skødet blev tinglyst med følgende retsanmærkning:

”Iflg. Tingbogen gaar det i Prioritet ”g” nævnte 3,77 m. brede Vejspor langs M.Nr. ...’s Nordskel.”

Af en deklARATION af 7. maj 1936 fremgår bl.a., at de til enhver tid værende ejere af ejendommen matr.nr. ... og ... og parceller fra disse ejendomme skal have følgende færdselsret ad D-vej (pkt. a)), herunder ad den under denne sag benævnte E-vej (pkt. b)):

” ...

- a) Ret til Færdsel ad den 3,77 m. brede Vej, der gaa langs Østskellet af Matr.No... fra denne Ejendoms sydlige Ende og til udfor Sydenden af Matr.No.....
  - b) Ret til Færdsel ad 3,77 m. bred Vej over Matr.No... langs denne Ejendoms Nordskel ind mod Matr.No. ... og ... over til Matr.No. ...
- ...”

Af den oprindelige, fysiske tingbog fremgår, at den i denne sag omtvistede servitut vedrørende matr.nr. ...’s ret til færdsel ad et vejspor langs matr.nr. ...’s nordskel var lyst på det daværende matr.nr. ... – det mindre, aflange jordstykke langs det oprindelige matr.nr. ...’s østskel – der siden hen blev sammenlagt med matr.nr. ... og ... til det nuværende matr.nr. ....

Af en tingbogsattest af 6. april 2006 vedrørende matr.nr. ... fremgår, at den omtvistede servitut var tinglyst som byrde 4 med bemærkningen ”vedr. ...”.

Af en redegørelse af 3. oktober 2008 fra landinspektør Michael Holm til H fremgår bl.a., at det er landinspektørens opfattelse, at der i den omtvistede servitut burde have stået nordskel for matr.nr. ..., idet det er her, at vejen er udlagt, medens nordskel for matr.nr. ... er ude i vandet.

Af et notat af 13. august 2019 udarbejdet af landinspektør Østergaard til C fremgår bl.a., at det er landinspektørens opfattelse, at den omtvistede servitut vedrørte både det oprindelige matr.nr. ... og den del af matr.nr. ..., der tidligere var benævnt ....

Af et notat, dateret august 2019, udarbejdet af naturvejleder Jørgen Stoltz fremgår bl.a., at naturvejlederen har besigtiget ejendommen og herunder observeret et vejspor tværs over matr.nr. ... fra øst mod vest til et gyngestativ og et fyrretræ ved skellet til matr.nr. .... Det er naturvejlederens vurdering, at vejen har eksisteret i mange år.

Der er under sagen fremlagt en række matrikelkort og luftfotos af ejendommene – sidstnævnte optaget i perioden fra 1954 til 2018.

Hovedforhandlingen i sagen er indledt med en besigtigelse af de omhandlede ejendomme.

### **Forklaringer**

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af A, C, B, H, Hans Jørgen Stoltz og Henning Østergaard.

A har forklaret, at hun er uddannet jurist med speciale i skilsmisse og separation og lejeret.

Der medvirkede ikke en mægler ved hendes køb af D-vej 27 i 2002. Hun svarede på et billetmærke i Berlingske Tidende. Hun berigtigede selv ejendommen og skimmede i den forbindelse servitutterne. Hun hæftede sig ikke specielt ved servituttens vedrørende matr.nr. .... Hun så, at der var noget med en færdselsret for ..., men tillagde den ikke betydning, fordi hun kunne se, at den ikke blev brugt i praksis.

Da hun købte huset i 2002, kunne man ikke se noget kørespor hen over hendes grund, matr.nr. ..., til ejendommen på matr.nr. .... Sådan var det helt frem til 2018, hvor hun og hendes mand, H, for første gang iagttog, at der blev kørt hen over deres grund.

Hun og H kom gennem årene ikke så meget i huset. De havde en plan om, at huset skulle rives ned og erstattes af et andet, men de fik ikke ført planen ud i livet. Allerede i 2002 stod gyngestativet på grunden. Det er ikke hende, der plantede det store fyrretræ mellem ejendommene. Hun og H havde et hus på en sidevej til I-vej lidt væk derfra. I forbindelse med nogle arbejder



på denne ejendom, blev nogle rafter til overs, og disse blev placeret på D-vej 27 i omkring 2004. De lagde dem i første omgang i carporten, men da det lille strandhus på grunden i 2014 blev renoveret, skulle de bruge carporten. Rafterne blev derfor lagt hen ved gyngestativet. Det var tilfældigt, at de blev lagt lige der. De blev ikke brugt til noget. Som hun husker det, blev rafterne rykket ind i gyngestativet omkring maj 2018. Det var ikke hende, der gjorde det.

Hun havde aldrig set et kørespor på grunden før i 2018, og hun mindes ikke, at B og C på et tidligere tidspunkt skulle have nævnt noget om en færdselsret hen over hendes grund. B og C havde ikke bedt hende om at fjerne granrafterne ved gyngestativet. På et tidspunkt tillod hun en anden sommerhusejer, der var fritidsfisker, at hænge et fiskenet til tørre på gyngestativet. Det ophørte dog efter en henvendelse fra B og C om, at det lugtede.

Hun bad landinspektør Holm om at kigge på papirerne i vistnok 2008, fordi de ønskede at vide, hvem der havde adgang til at gå i lige linje til stranden via deres grund. Henvendelsen til landinspektør Holm var ikke affødt af en drøftelse med B og C, og de brugte ikke erklæringen til noget, fordi de fik travlt med andre gøremål.

De talte i 2016/2017 med B og C om de tilskyllede arealer, og de kontaktede landinspektør Holm herom. Landinspektøren gjorde opmærksom på, at der var en servitut, der måtte være fejltinglyst på ejendommen, fordi den efter sin ordlyd omhandlede et vejspor ved hendes grunds nordlige skel, der jo var i vandet. Efterfølgende foreslog landinspektøren at tegne en indkørsel til B og C med tilkørsel fra D-vej på deres grund langs det vestlige skel. Det blev der ikke opnået enighed med B og C om. B og C har aldrig over for hende mundtligt givet udtryk for, at de havde en færdselsret hen over hendes grund. Det hørte hun først om i maj 2016.

Hun har ikke set B og C's særligt mange gange gennem årene. Hun har måske mødt B en 4-5 gange og C en enkelt gang. Hun og H benyttede ikke huset ret meget. De kom der indimellem, da børnene var små. De har overnattet i huset et par gange efter 2005, hvor B og C overtog naboejendommen. Hun deltog ikke i et møde med B og C's i 2005 eller 2006.

C har forklaret, at hun købte ejendommen i 2005. Hun havde kun kontakt med ejendomsmægleren. Hun tjekkede tingbogen før købet. De havde haft sommerhus i området i mange år. Huset gik i udbud. De fik papirerne af ejendomsmægleren, men de var ikke fyldestgørende. Hun undrede sig over, at adressen var D-vej 25, når der var indkørsel fra F-vej. Hun undrede sig også over, at naboejendommen mod øst havde husnummer 27. B tog derfor på tinglysningskontoret og tjekkede tingbogen for de omkringliggende ejendomme. Han tjekkede bl.a. F-vej og kunne se, at 45-udstyknings

havde en eksklusiv færdselsret. Deres konklusion var, at adgangsvejen til D-vej 25 var via et vejspor hen over matr.nr. .... Man kunne godt se, at der var et plateau midt på matr.nr. ..., hvor der blev kørt og gået. Man kunne helt klart se, at der var en passage.

I deres ejertid har de oplevet, at familien i det store gule hus i 43-udstykningsen, dvs. lidt sydøst for matr.nr. ..., gik tværs over både ... og ... for at gå tur. Da hun og B overtog ejendommen, var der et meget sparsomt naturligt hegn i skellet mellem matr.nr. ... og .... I det hele taget var hegnet rundt om deres egen grund gammelt og delvist lagt ned på jorden. Der var en livlig passage af folk hen over grunden. For at markere over for andre, at der mellem ... og ... ikke var passage for beboerne i området, lagde hun en græsbeplantning. Det var navnlig familien i matr.nr. ..., der gik tværs hen over deres grund, når de gik tur med hunden.

Huset var i en slem forfatning, da de overtog det, og de forbedrede det løbende. Nogle år kom de 4-5 gange på en sæson, andre gange mindre, men siden 2015 er de begyndt at bruge huset væsentligt mere. Hun har mødt H i 2005 og i 2018. Sidstnævnte gang var samtidig første gang, at hun mødte A. Derudover har de to gange mødt A og H's søn. A og H's grund har blandt områdets beboere nærmest været betragtet som et fællesareal, fordi der aldrig var nogen.

Hun og B var meget opmærksomme på, at de havde en færdselsret hen over matr.nr. .... Typisk kørte de ad vejsporet, når de skulle til og fra deres sommerhus, og de har også cyklet og gået der. Man har altid kunnet se et gammelt vejspor, der har været brugt af gående og kørende færdsel. Det har været mere og mindre tydeligt afhængigt af årstiden og af, hvor meget de kom i sommerhuset. De bruger typisk huset fra april og til efterårsferien. De er der ikke i vinterhalvåret. De lejer eller låner ikke huset ud. De har et andet hus i nærheden, som deres børn bruger.

B hentede tingbogsoplysningerne i april 2006, fordi de ret hurtigt blev opmærksom på, at de stod over for nogle udfordringer, navnlig i forhold til ejeren af matr.nr. .... Da de overtog ejendommen, fortalte sælgeren, at der i den sidste tid havde været problemer med ejerne af matr.nr. ... og ..., og at hun derfor var kørt ind til ejendommen via indkørslen i forlængelse af F-vej. Det havde hun dog fået at vide af ejeren af matr.nr. ..., at hun ikke måtte. Der kom en retssag mellem ejerne af matr.nr. ... og ..., der handlede om, at ejeren af matr.nr. ... ikke ville have, at der var nogen, der kørte ind på deres grunde via F-vej i nord. Det endte med et retsforlig, hvor matr.nr. ... fik lov til at køre ind på sin grund via F-vej. Den tidligere ejer kørte ind samme sted som ejeren af matr.nr. ..., men idet hun ikke ville involveres i tvisten mellem ejerne af matr.nr. ... og ..., etablerede hun en indkørsel i det sydvestlige hjørne af ejendommen.

Den tidligere ejer kunne ikke køre ind via vejsporet over matr.nr. ..., fordi der var en aflåst låge ved D-vejs nordlige ende.

I september 2005 havde en landinspektør været ude og afsætte skelpæle, og så brød helvede løs med ejeren af matr.nr. .... Han fortalte dem bl.a., at de ikke måtte køre ind ad indkørslen i det sydvestlige hjørne via F-vej, og han klagede over deres solvarme, det græs, som de havde sået og over, at de havde fjernet nogle af klitroserne. Ejeren af matr.nr. ... udtog stævning mod dem i 2010. Sagen gik på, at han mente at have vundet hævde på en kile fra F-vej til stranden på deres grund. Sagen endte med, at de blev frifundet. Den indkørsel, som findes i dag, var nævnt i sagen, idet naboen mente at have vundet hævde på også en del af dette areal. Det er ikke kommet til en retssag om, hvorvidt de må køre ind på deres ejendom via F-vej.

De fjernede i foråret 2006 klitroser, efter at hun, B og H i 2005 havde afholdt et møde herom. De ville gerne have fjernet klitroserne, herunder i skellet mod matr.nr. .... De mødtes derfor med H og blev enige om, at de måtte fjerne nogle klitroser på A og H's grund. H tog under dette møde spørgsmålet om vejsporet op. Hun svarede, at de fastholdt, at de havde ret til at køre ind på deres ejendom via vejsporet over matr.nr. .... Hun sagde, at de ikke kunne give afkald på den adgangsret hen over grunden. Herefter blev emnet ikke drøftet nærmere. H sagde ikke noget om, at han ville købe vejretten. De hørte først om vejretten igen i 2016, hvor landinspektør Østergaard annoncerede et møde med H om vejretten.

De konstaterede i 2014, at der var blevet lagt rafter ud der, hvor vejsporet var. Det opfattede de som en mild form for chikane. De valgte dog ikke at gøre noget ved det, fordi de stadig kunne køre over dem. På et tidspunkt fjernede de rafterne og lagde dem ved gyngestativet.

De betragtede det med naboens fiskenet som en provokation, fordi det var ham fra matr.nr. ..., der havde fået lov til at hænge nettet til tørre. Det var rart at få det bragt til ophør.

Hun har aldrig været i tvivl om, at de havde en tinglyst ret til færdsel ad vejsporet hen over matr.nr. .... De har altid benyttet adgangen respektfuldt. Derimod har A og H's folk fældet en masse træer på deres grund og i den forbindelse beskadiget træer på hendes og B's grund. Der blev på et tidspunkt i sommeren 2018 spærret for D-vej med en aflåst låge. Det endte med, at nogen fra området ved selvtægt fjernede lågen. Trampolinen på hendes og B's grund blev opsat på kørevejen, fordi det var det eneste sted på deres grund, hvor der var plant.

Hun har fået at vide, at hendes sælgers forgænger brugte vejsporet over matr.nr. ... til at fragte sin båd frem og tilbage. Den tidligere ejer af D-vej 25 brugte også sporet, indtil lågen ved D-vej blev låst. Hun og hendes mand bruger den adgangsvej, som de har, dvs. D-vej mod nord og ind over matr.nr. .... De bruger ikke ruten via E-vej, fordi det er besværligt at svinge skarpt ind ad indkørslen i ejendommens sydvestlige hjørne. De har ikke adgang til deres ejendom fra D-vej. For at komme ind ad deres indkørsel i det sydvestlige hjørne, er man nødt til at køre et kort stykke indover F-vej, hvortil de ikke har nogen færdselsret. Der har aldrig været indkørsel til deres grund via E-vej, og de må ikke etablere en overkørsel via E-vej. De forligsdrøftelser, de havde vedrørende muligheden for at rykke indkørslen, var betinget af, at de kunne opnå tilladelse til en godkendelse af indkørsel via E-vej.

Hun og B foretrækker at køre ad F-vej, når de kører ind via indkørslen i det sydvestlige hjørne. Deres gæster kører formentlig via E-vej. De har ikke sagt til deres gæster, at de skulle køre via vejsporet. De har hele tiden været meget opmærksomme på, at det var deres retmæssige indkørsel at køre via vejsporet over matr.nr. ....

Vejformand for F-vej, J, gør løbende opmærksom på, at dem på D-vej ikke må køre på F-vej. Derfor skal man helst holde sig til det, der er retmæssigt, og det er vejsporet over matr.nr. ....

I 2018 hørte hun om, at lågen til D-vej var låst, men hun så det ikke selv. Det ved hendes mand formentlig, for han er der mere, end hun er. Hun mener ikke, at de har krævet, at lågen blev låst op. Fra 2015 til 2018 benyttede de tvistespor uden problemer. Der var lågen ikke aflåst.

Hendes egen bil kan ikke forcere vejsporet, fordi den er for lav, så når hun kører derop, så kører hun ind ad indkørslen i det sydvestlige hjørne.

B har forklaret, at han er uddannet statsautoriseret revisor. Han er oprindelig også uddannet maskinarbejder. Han kan bekræfte C's oplysninger om deres brug af sommerhuset.

Da de købte ejendommen i 2005, tjekkede han ejendommens blad i tingbogen. Han og C overtog ejendommen den 1. september 2005, men de underskrev slutsedlen allerede den 15. maj 2005. Han gennemgik i den forbindelse servitutterne for matr.nr. ... og de omkringliggende ejendomme. Han bemærkede et tydeligt hjulspor hen over matr.nr. .... Han var oppe at se på ejendommen flere gange. Første gang, han kørte ud til ejendommen, kunne han ikke finde D-vej 25. Han fandt D-vej 23 (matr.nr. ...) på den ene side af vejen og D-vej 27 (matr.nr. ...) på den anden side, hvilket var usædvanligt. Han

mødte på stedet en person, der fortalte, hvor nr. 25 var. Derpå kørte han ind ad indkørslen i det sydvestlige hjørne. Efterfølgende kørte han til tinglysningskontoret. Han ringede også til kommunen, der ikke kunne svare på, hvor indkørslen til grunden var. Han kunne af tingbogen udlede, at der var en færdselsret tværs hen over matr.nr. ..., og derfor kørte han ud igen og tjekkede det. Han kunne se, at der var et hjulspor. Servituttens placering var ikke præcist stedangivet i servituten. Der stod, at den forløb langs nordskellet. Han sammenholdt servituttens ordlyd med det, som han faktisk kunne se i landskabet, nemlig et plateau midt på ... og et vejspor. Der var en klar åbning mellem matr.nr. ... og ... ved det store fyrretræ direkte ved vejsporet. "Langs nordskellet" betyder ikke "klods op ad"; i hans optik betød "langs nordskellet" hen over plateauet før klitterne. Han opfattede hjulsporet som tilkørselsvejen til ejendommen, for det var det, der stod i servituten.

Inden overtagelse af ejendommen bestilte han landinspektør Holm til at sætte skellet af, hvilket skete den 25. august 2005. Landinspektør Holm pegede i den forbindelse på vejsporet og sagde, at det i hvert fald var en "dyrevæksel". Med det mente han, at der var tale om mennesker, der krydsede grunden via sporet. Det var også det, de selv oplevede. Det er dog ikke lovligt at gå frit omkring mellem to huse. Det er der en kommunal regel om.

I november 2005 havde han og C et møde med H. Mødet drejede sig om, at han og C ville have fjernet klitroserne på deres grund og gerne også de gamle klitroser, der stod to-tre meter inde på A og H's grund. Det blev de enige om. H spurgte under mødet, hvad deres holdning var til det med vejsporet. Det svarede C på. Hun sagde, at de ikke umiddelbart var indstillet på at fjerne nogen servitutter. Han havde jo sikret sig, at der var en vejret i tingbogen. Derefter talte de ikke mere om det. I april 2006 blev klitroserne gravet op. Omtrent samtidig rekvirerede han en udskrift af tingbogen med tilhørende akter. Mellem 2005 og 2016 var der ingen kontakt mellem dem og A og H.

Der blev lagt nogle rafter ved gyngestativet i 2014. Han opfattede det som noget, der havde sammenhæng med en storm, der medførte, at bygningerne på matr.nr. ... måtte renoveres. Rafterne lå fladet ud på grunden. Han rykkede rafterne til side i 2018, fordi de efterhånden var blevet rådne. Han opfattede det som virkelig dårlig stil, at de var lagt der, fordi det var inden for strandbyggestilen, og det må man ikke. Han opfattede det ikke som et problem i forhold til vejsporet, for han kunne let køre over dem.

I 2016 tilbød A og H at købe vejsporet, hvilket han fandt utroligt arrogant. Den 23. september 2016 mødtes han med A og H samt landinspektør Østergaard. C deltog ikke i mødet. Formålet med mødet var at afdække, om vejsporet kunne rykkes til området mellem deres grunde. Forslaget kom fra

A og H. Landinspektør Holm havde allerede i 2008 foreslået noget tilsvarende. De talte bl.a. om at flytte vejsporet således, at det forløb på A og H's grund parallelt med hegnet. Han ønskede selv, at vejsporet gik helt hen til gyngestativet, så det lå lige så langt fremme på grunden som det eksisterende vejspor. Han ønskede at sikre sig, at de fortsat måtte køre hen over strandbyggelinjen. I det forslag, som landinspektør Østergaard skitserede, endte tilkørslen inden strandbyggelinjen.

Gennem årene har han set A og H i sommerhuset en enkelt gang i 2005, 2016 og 2018. De har ikke overnattet i deres sommerhus.

I det daglige bruger han udover vejsporet over matr.nr. ... også K-vej og F-vej, når han skal til sit sommerhus, og det gør håndværkere også, hvis de skal til hans ejendom. Der er jo ingen anden vej, når vejsporet er spærret. Man får et ekstremt skarpt sving til højre, hvis man kører via E-vej, og derfor er det nemmere at køre ad F-vej. Det kan godt lade sig gøre at dreje ind i indkørslen via E-vej, men det er møgbesværligt. De kører over vejsporet helt bevist for at opretholde deres vejret. Derfor sørger de for at bruge sporet. Han har en firehjulstrækker, så det er ligegyldigt, hvilken vej han kører.

Ejeren af matr.nr. ... har flere gange nævnt, at de ikke må køre ind på deres grund via F-vej. Han har selv valgt ikke at kommentere på det. Han har selv brugt vejsporet hen over matr.nr. ... hver gang, han har været i sit sommerhus. Han har både brugt vejsporet i bil og på cykel. Han og C kører typisk derop og stiller bilen, hvorefter de går eller cykler rundt i området. De har altid været bevidste om vejretten.

H har forklaret, at han har arbejdet som controller og siden 2003 som selvstændig.

Hans kone købte D-vej 27 i 2002. Der var ikke noget synligt kørespor på det tidspunkt. Fra 2002 til 2008 var der ikke nogen tegn på kørsel hen over grunden, og det var da heller ikke noget, som deres sælger havde oplyst dem om. Han havde et møde med B om hybenroserne, men det var ikke i 2005, men nok snarere i 2007. Der blev på mødet ikke drøftet noget om vejsporet.

Han kontaktede i 2008 landinspektør Holm, fordi der var rigtigt mange, der gik henover deres grund, når de skulle til stranden. Han ville derfor vide hvorfor. Han havde brugt landinspektør Holm i en anden udstykningssag, så han bad ham derfor om en redegørelse, hvor man kunne se, hvem der havde ret til at passere hen over deres grund til stranden. De tog landinspektørens oplysninger i brevet af 3. oktober 2008 til efterretning. Der var på vejen en låge, som man kunne have låst af, hvis man ville, og derefter givet nøgle til de berettigede,

men det gjorde de ikke. De gjorde ikke noget i anledning af landinspektørens bemærkninger under pkt. 4 om vejretten langs matr.nr. ...'s nordskel, idet det ikke var det, der havde været formålet med henvendelsen til landinspektøren. Det drejede sig alene om færdslen til stranden.

I 2016 skete der en matrikulær sammenlægning af matr.nr. ..., ... og .... Sammenlægning af matrikler havde ikke noget med B og C at gøre. Landinspektør Østergaard henvendte sig telefonisk i 2016 og sagde, at B og C havde henvendt sig vedrørende de tilskyllede arealer. Der var på det tidspunkt stadig ikke noget synligt kørespor. Henvendelsen førte til et møde på ejendommene. Østergaard nævnte på mødet, at han ikke var klar over, hvorvidt der var et kørespor hen over matr.nr. .... Det var ikke på hans og A's initiativ, at vejretten blev taget op. På mødet havde landinspektør Østergaard ikke nogen skitser med. Han havde ikke undersøgt noget som helst vedrørende vejretten. Spørgsmålet kom op, fordi landinspektøren sagde, at det godt kunne være, at der var en sådan ret. Derfor bad de landinspektøren om at komme med et forslag til en ny indkørsel til matr.nr. .... De talte om at dele vejen midt i skellet, men det ville B og C ikke, fordi de havde træer langs skellet. Derpå kom forslagene vedrørende et vejforløb langs skellet, men de kunne ikke blive enige. Efterfølgende inddrog de landinspektør Faustrup, der konkluderede, at B og C ikke havde nogen færdselsret hen over .... Det var først på dette tidspunkt, at han fandt det gamle brev af 3. oktober 2008 fra landinspektør Holm frem. Det giver sig selv, at der ikke kunne være en vej i nordskellet, idet det er i vandet. I 2016 tilbød han at købe vejretten for at løse problemet, men det blev afvist af B og C.

Den 1. februar 2018 fik de en byggetilladelse, og i den forbindelse fik de fjernet nogle træer. Håndværkerne meldte efterfølgende tilbage, at der var nogen, der var begyndt at køre hen over deres grund. Vidnet spurgte B og C om, hvad de lavede. Da de i maj 2018 skrev til B og C, var det en omgående reaktion på det, som de havde erfaret. De havde aldrig nogensinde tidligere set noget sådant eller hørt om dette.

De har næsten ikke selv brugt sommerhuset, siden de købte det. De har været der meget få gange. Planen var at få bygget om, men det skete af forskellige grunde ikke. I torsdags var de oppe i sommerhuset, og han tog kontakt til ejeren af matr.nr. ..., der fortalte ham, at den tidligere retssag mellem ejeren af matr.nr. ... og C og B havde handlet om adgang til stranden. Den retssag havde ikke noget med indkørslen i det sydvestlige hjørne at gøre.

Naturvejleder Hans Jørgen Stoltz har forklaret, at han har lavet erklæringen dateret august 2019. Han er tidligere skovfoged og naturvejleder i området, hvor sommerhuset befinder sig. Derudover har han beskæftiget sig med rådgivning

af sommerhusejere, og han har lavet en rapport om naturen i området. Han har arbejdet i området siden 1983.

Et vejspor er ikke befæstet i modsætning til en kørevej. Det er et tracé, man udlægger til kørsel, men uden at man gør noget ved det andet end at bruge det. Vejsporet gik fra øst mod vest til et gyngestativ. Da han besøgte området, var der opsat betonklodser mod vest.

Topografien på matr.nr. ... viser, at der er tale om en komprimering af terrænet. Dette ses umiddelbart syd for den mørkegrønne linje af græs. Der er en svag skråning, der er afbrudt af et tracé, der enten er maskinelt bearbejdet eller blot trykket fast af brug. Bedømt ud fra landskabets konturer ser det ud til, at vejsporet er komprimeret. Under sin besigtigelse bemærkede han ikke, om sporet var ujævnt og bulet. Sporet er kørefast, så den kant, man kan se, er trykket måske at et tungere køretøj. Komprimeringen er sket ved tryk fra større køretøjer eller ved hyppig kørsel. Komprimeringen må være sket i den tid, hvor man har kunnet køre direkte ind, dvs. inden fyrretræet blev sået og gyngestativet blev opsat. Man kan se, at sporet ikke er nyt.

Det er hans opfattelse, at vejsporet har eksisteret i mange år – i hvert fald i 25 år. På luftfotos af grunden kan man se flere diffuse vejspor hen over grunden. Dette ses bl.a. på billeder fra 1950'erne. Et eksempel herpå er det luftfoto, der er gengivet i ekstrakten på side 199. Plantevæksten i sporet var under hans besigtigelse kørefast. Belægningen var græs, der er rimelig kørefast. Lyng er også kørefast, modsat revling. Der var generelt græsvækst på grunden. Han modtog nogle af luftfotografierne af C, og resten rekvirerede han selv, ligesom han besøgte grunden selv. Han har set luftfotoet fra 2010, der er gengivet i ekstrakten på side 250, før. Man kan på dette billede ret tydeligt se fyrretræet og legestativet. Det er på billedet lidt svært at se vejsporet på samme vis, som når man står i terrænet. Det skyldes, at der er tale om komprimeret, kørefast plantevækst. Billedet er bedømt ud fra vegetationen taget i maj/juni 2010. Man kan ikke se nogen hjulspor overhovedet, men man kan se en fodsti syd om fyrretræet og nord om lyngbevoksningen. Som han har skrevet under pkt. 3 i sin erklæring fra august 2019, så kan det være svært at se et vejspor på et luftfoto, medmindre der er en meget skarp defineret færdsel, fordi plantevæksten er kørefast, hvorfor der skal noget til, før et spor vil kunne ses. Det har endvidere betydning, hvornår fotografierne er taget, fordi der hen over sommerhussæsonen vil ske et slid af græsset ved brug. Græsset i hjulsporet vil efter brug over tid vise en mere vissen eller lys stribe.

På det foto fra foråret 2018, der er gengivet i ekstrakten på side 282, ses tydelige hjulspor. Der er ikke noget tilsvarende hjulspor på luftfotoet fra 1954, der er gengivet i ekstrakten på side 199. På fotoet fra 1954 ses en helt ustruktureret færdsel henover grunden.



På luftfotoet fra den 23. april 1968, der er gengivet i ekstrakten på side 205, ses en meget tydelig trafik tværs over matr.nr. .... Man kan se, at vegetationen er slidt igen i det østlige del. De hvide pletter på fotografiet viser, hvor sporet er slidt igennem vegetationen.

På luftfotografierne fra 2010 og 2012, gengivet i ekstrakten på side 250 og 2515, ses ikke noget kørespor på tværs.

På luftfotoet fra 2014, gengivet i ekstrakten på side E 253, ses en trædesti gennem skellet ved trampolinen, men derefter bliver det mere diffust. Det kan ikke afgøres, om der kan være kørt på tværs med en bil. På luftfotoet fra 2016 er der endnu mere slitage i skellet og så er der et stiforløb lidt sydøstligt for midten. Det er svært at sige noget klart om forholdene ud fra luftfotografierne fra 2017, gengivet i ekstrakten på side 267 og 268. Der ses mange små stier rundt på ejendommen, men der er ikke tegn på fast kørsel et bestemt sted. Der ses nogen slitage, alternativt en genstand, i området omkring skellet.

Hjulsporene på luftfotografierne fra 2018, gengivet i ekstrakten på side 282 og 283 tyder på, at der har været en mere intensiv benyttelse i 2018. På billedet, der er gengivet i ekstrakten på side 283 ses en genstand, måske en betonklods. Det er svært at sige, hvorfor hjulsporet ses tydeligere i 2018. Det siger ikke noget om, hvorvidt der tidligere er kørt på sporet.

Landinspektør Henning Østergaard har forklaret at han første gang blev involveret i de to ejendomme i 2014, idet C bad ham om at forestå en skelforretning vedrørende B og C's vestlige skel. Det var i forbindelse med en anden retssag. Skellet blev sat ned til havet, og for at sætte det østlige skel på samme vis, måtte naboejendommen, matr.nr...., involveres. Derfor kontaktede han i 2016 A og H.

Han opregnede i en mail i 2016, gengivet i ekstrakten side 257, tre forhold, som skulle drøftes på mødet mellem B og C og H og A. Han havde i juli 2016 henvendt sig til A og H vedrørende inddragelse af arealet mod kysten, hvilket A og H også var interesseret i. Samtidig ønskede A og H en sammenlægning af deres egne tre matrikler. Vidnet drøftede også pr. telefon med H, at der var en tinglyst vejret via et hjulspor, hvilket havde betydning i forhold til et planlagt byggeri, og H skrev, at han godt måtte bistå med det også. Den tinglyste vejret fremgår af skødet af 28. og 22. juni 1932 vedrørende overdragelse af matr.nr. .... På dette tidspunkt havde vidnet ikke selv lavet nogen undersøgelse af, om der var en servitut. Han havde bare hørt om en servitut fra B og senere fra H. De talte ikke om, hvorvidt servitutten var tinglyst på ....

Efterfølgende undersøgte han forholdene og lavede erklæringen af 13. august 2018. Landinspektører har en eksklusiv ret til at udtale sig om servitutters stedlige tilhørsforhold, men det er i sidste ende dommeren, der tager beslutningen. Servitutten er oprindeligt også lyst på matr.nr. .... Han kan se, at den nu er tinglyst på .... Han står ved erklæringens konklusion om, at servitutten forud for sammenlægningen til den nuværende matr.nr. ... var lyst på både det oprindelige matr.nr. ... og .... Han kan henholde sig til den anførte konklusion i erklæringen. Det ville ikke give mening for ejeren af ..., hvis man kun havde en vejret på ..., men ikke videre over .... Forud for erklæringens udfærdigelse besigtigede han ejendommene, og C påviste en vandledning og et kørespor. Vandledningen var ikke frigravet eller lignende. Pælene nord for gyngestativet var afsat, fordi det var nødvendigt at lave ekstra punkter, fordi det var et klitområde, der var foranderligt. Den omstændighed, at der har været et vejspor, kan også haft den betydning, at man ikke ville sætte pælene i vejsporet, men det kan også have været af betydning, hvis man ville udstykke grunden der. Det kunne man tidligere. Der er dog tale om rent gætværk. Hvis man udstykkede matr.nr. ..., ville det være smart at have vejadgang af det påviste kørespor.

Han udarbejdede den skitse, der er gengivet i ekstrakten på side 262. Baggrunden for skitsen var, at ejerne af matr.nr. ... og ... i 2016 skulle holde et møde og eventuelt løse spørgsmålet om vejretten. Han anførte "Usikker placering af vejret" på skitsen, fordi han på det tidspunkt ikke havde foretaget selvstændige undersøgelser til belysning af vejretten, og hvor sporet egentlig var. Han havde således forud for mødet i 2016 ikke foretaget studier af tingbogen med videre for at undersøge, om der bestod en vejret. Han markerede vejretten på skitsen til brug for parternes drøftelser. Forskellen mellem usikker placering af vejret og påvist kørespor er, at sidstnævnte er noteret efter en samtale med C ude på stedet. Den usikre placering er alene skrevet på for at illustrere, at de har talt om en vejret, og at de ville arbejde på en ny løsning. Angivelsen på skitsen er ikke en præcis stedfæstelse.

I et brev af 19. december 2017 fremsendte han til parterne et oplæg til en aftale vedrørende placering af en ny indkørsel for matr.nr. .... I brevet skrev han, at eventuelle nødvendige tilladelser til vejanlægget skulle indhentes af ejeren af D-vej 25. Han udarbejdede i alt to forslag. Det ene forslag indebar, at man kom ud i det strandbeskyttede område, medens det andet forslag holdt sig inden for strandbeskyttelseslinjen. Begge forslag forudsatte tilladelse fra relevante myndigheder. Ved begge forslag skulle der indhentes tilladelse fra kommunen til overkørsel fra E-vej. Det ville efter hans vurdering ikke være et problem.

Han har udarbejdet den tegning, der er gengivet i ekstrakten på side 353. Tegningen er lavet til brug for denne sag for at illustrere de ting, der var relevante. Han fik forevist køresporet af B nogle år tilbage, og det var det spor, som han noterede på tegningen.

Den omtvistede servitut, der er nævnt i ekstrakt af endeligt skøde af juni 1932 vedrørende overdragelse af matr.nr. ..., er lyst på .... Han ved ikke, om den også blev lyst på .... Han har prøvet at undersøge det, men han kunne ikke finde det. Der var ikke oprettet noget tinglysningsblad på ....

Han er i tvivl om, hvorvidt tingbladet, der er gengivet i ekstrakten på side 208, vedrører både ... og .... Det er side 1 af tingbladet for .... Det er rigtigt, at den nævnte resolution angående byggelinjer angår både ... og ....

På ekstraktens side 209 er gengivet et fælles tingbogsblad for ..., ... og .... Under nr. 4 ses, at servituten vedrører .... Fælles blad er typisk, fordi en grund ikke er udstykket endnu. Det undrer ham derfor, at der er tale om et fælles blad. Han har ikke set et fysisk tingblad, hvor servituten var registreret på .... Det fremgik af den digitale tingbog i 2016, at servituten var tinglyst på den oprindelige .... Han kan ikke forklare, hvorfor der i tingsbogsattesten fra 2006 og 2018, gengivet i ekstrakten henholdsvis på side 240 og 294 står, at servituten vedrører matr.nr. ....

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument af 26. august 2019 anført følgende:

"...

Det er efter sagsøgers opfattelse åbenbart, at der er tale om en fejlskrift, når der tales om Nordskellet...s nordskel. Et klassisk tilfælde af *falsa demonstratio*.

Matr. nr. ...'s grænse mod nord er ikke mod en ejendom, men mod søterritoriet. Man taler normalt om "grænsen mod søterritoriet" ikke "skellet mod søterritoriet". Modsat rigtige skel flytter grænsen sig med til- og fraskyllede arealer. Matr.nr. ... omfatter (indenfor sin østlige og vestlige grænse) grunden frem mod nord til højeste daglige vandstand. Søterritoriet er ikke undergivet nogens ejendomsret, ej heller statens.

Det er da heller ikke langs ...'s nordskel Tvistvejsporet forløber. Det forløber nogenlunde midt henover matr.nr, ... og nærmere sydskellet end nordskellet. Sagsøgte hævder under sagen således ikke nogen vejret langs matr.nr. ...'s nordskel, men tværs over ... – endda lidt nærmere ...'s sydskel end dens grænse mod nord (den nordlige grænse er dog siden trediverne flyttet mod nord ved tilskylninger).

Sagsøgte støtter således ikke sin påstand på en naturlig/bogstavelig forståelse af Servituten.

En sådan ville da også være absurd af flere årsager:

1. Det er slet ikke muligt at komme ad udlagte veje til ... via nordgrænsen for .... Den udlagte vej slutter ved ... og når ikke frem til nordgrænsen af ....
2. Det er dernæst umuligt at køre frem til nordgrænsen i almindelig bil på grund af klitterne.
3. Placering af en udlagt vej langs grænsen til søterritoriet er aldeles uhørt. Er placeringen fast, risikerer man at vejen ædes af havet. Alternativet er en dynamisk placering af vejsporet, så det flytter sig, som kystprofilen måtte ændre sig ved bort- eller tilskylning. Det er der vist aldrig nogen, der har hørt om!

Ganske enkelt: Det er ubestrideligt nødvendigt, at underkaste Servitutten korrigerende fortolkning,

Efter sagsøgers opfattelse er der ingen holdepunkter for at fortolke Servitutten således at de synonyme udtryk "langs Nordskellet for matr.nr. ..." (Servituttsens 1. afsnit) og "langs Matr.nr. ...'s Nordskel" (Servituttsens 4. afsnit) skal læses som sigtende til Tvistvejsporet. En sådan fortolkning kræver også, at man fjerner sig langt fra servituttsens ordlyd.

....

Efter sagsøgers opfattelse er den rette korrigerende fortolkning, at der er en i tegn lille og let gennemskuelig fejl i teksten. I stedet for "langs Matr.Nr. ...'s Nordskel" skulle der have stået "langs Matr.Nr. ...'s Nordskel" (bogstavfejl). Der er ét bogstav forkert. Man kunne også have skrevet "langs Matr.Nr. ...'s Sydskel" eller mere præcist "langs med Matr. Nr. ...'s og Parcellens Sydskel" (verdenshjørnefejl).

...

At denne korrigerende fortolkning er den rette, dvs. at hensigten har været, at give matr.nr. ... vejadgang ad E-vej, ikke af Tvistvejsporet, finder overvældende støtte i (1) oplysningerne om Servituttsens tilblivelse, (2) de øvrige bestemmelser i Servitutten, (3) den daværende ejer af stamejendommens egen forståelse af Servitutten udtrykt i et udstedt dokument kortere tid derefter, (4) tinglysningen og (5) forholdene i marken set over tid.

#### 6. 1. Servituttsens tilblivelse

Servitutten er udstedt som led i udstykningen af matr.nr. ... fra .... Parcellen havde ikke umiddelbart adgang til offentlig vej. Sådan adgang var også dengang en betingelse for at kunne få approberet en udstykning. Vejadgang blev sikret netop ved udlæg af en vej dér, hvor E-vej ligger. Der var således direkte adgang til udlagt vej fra hele matr.nr. ...'s sydskel.

Efter dagældende regler (lov om private vejrettigheder var endnu ikke indført) var det blotte vejudlæg af en vej, som tjente som eneste vejadgang, ikke tilstrækkeligt, Vejretten skulle tinglyses som byrde på den tjenende ejendom.

Der må gælde en overordentlig stærk formodning for, at den vej, der udlægges ved en parceludstyknings og den vej til parcellen, der skal sikres ret til ved tinglysning, er den samme eller som her en delmængde (E-vej) af den samlede vejstrækning, tinglysningen angår (D-vej Syd plus E-vej).

## 6.2 Servituttens øvrige indhold

Det fremgår af Servituttens afsnit 1, at vejadgang sker ad et "udlagt 3,77 m. bredt Vejspor". Der blev netop ved udstykningen af ... udlagt vej, nemlig E-vej, se ext. s. 17 I (og bemærk s. 172 nederst, journalbetegnelserne U-6 32 og 1108) sammenholdt med udstykningskortet ext. s. 183 f, hvor man ser E-vej udlagt med gult mellem F-vej mod vest og D-vej Syd mød øst og på side 184 nederst kan se, at der er samme sag hos Matrikeldirektoratet, Og den er udlagt netop i 3,77 meters bredde (lig med de klassiske 6 alen). Der er derimod ikke udlagt vej over matr.nr. .... Tvistvejsporet er således ikke udlagt, og det er ekstremt usandsynligt (læs: utænkeligt), at der i 1932 skulle eksistere et faktisk kørespor af netop 3.77 m's bredde (en gængs bredde for udlægget af rigtige veje).

Servitутten skal efter afsnit 2 lyses på ... som tjenende ejendom. Havde den angået Tvistvejsporet. skulle den have været tinglyst også på .... (Når der skrives "også" er det fordi, u.a.o. Servitутten skulle lyses på ... af hensyn til adgangen over D-vej Syd).

Retten tilkommer ifølge Servituttens afsnit 3 også parceller fra matr.nr, ... og matr.nr. .... Det giver ingen mening at give disse adgang til at færdes på Tvistvejsporet, der jo ender blindt ved matr.nr. ...'s østskel. Derimod giver denne bestemmelse god mening, når Servituttens genstand er E-vej, der forbinder D-vej Syd og F-vej. Det gør det navnlig relevant for ejendommen matr.nr. ..., at måtte benytte vejstykket.

Endelig er genstanden for færdselretten en endnu ikke anlagt vej. Dette stemmer dårligt med, at der sigtes til et allerede fysisk eksisterende vejspor, men fint med, at E-vej endnu ikke var anlagt som en rigtig vej - hvilket selvsagt ikke udelukker, at muligheden for at køre over denne tracée har været lige så god eller bedre som at køre over ....

## 6.3 Den daværende ejer af stamparcellens forståelse

Ejeren af matr.nr. ... beskrev allerede den 11. juli 1932 (før tinglysningen af Servitутten) i forbindelse med udstykning af matr.nr. ... samtlige servitutter på .... Heri beskrives Servitутten som litra g) i opregningen (med min note og fremhævelse), ext. s. 173 ff, nærmere s. 175):

Ejeren af Matr.No, ... og Parceller derfra, samt senere udstykkede Parceller fra Matr.No. ... og endelig Ejeren af Matr.No. ... har Ret til Færdsel dels ad 3,77 m.bred Vej langs ....s Østskel (note: D-vej Syd) og dels fra denne vej ad et 3,77 m.bredt Vejspor fra den østlige Vej mod vest langs Sydskellet af Matr.No. ....

Det er her vi finder den rette og logiske mening af Servitутten.

## 6.4 Tinglysningen

Overensstemmende med sit eget indhold (2. afsnit) blev servitутten lyst på matr.nr. .... Det var også netop på denne ejendom, at D-vej Syd og E-vej var beliggende. Tvistvejsporet er derimod "beliggende" på matr.nr. .... hvorpå Servitутten ikke skulle og ikke blev tinglyst, Den blev mange år senere tinglyst på matr.nr. ... som (muligvis) omfattende også denne del af matr.nr. ..., hvad den rettelig ikke gør. I kraft

af sammenlægningen af matr.nr. ..., ... og ... - og kun i kraft heraf - er Servitutten lyst på matr.nr. ...-... men med tydelig angivelse af, at den angår matr.nr. ....

Fra et tidspunkt, der ikke er fastslået, og indtil 1982, havde ... og ... fælles blad i tingbogen, ext, s. 208. Her optræder Servitutten ikke blandt de tinglyste servitutter.

I 1962 blev matr.nr. ... yderligere udstykket, se ext, s. 203, bl.a. med udstykning af matr.nr. ... af areal 675 m<sup>2</sup>, heraf vej 186 m<sup>2</sup>. Denne parcel er beliggende umiddelbart øst for matr.nr. ... og rummer således D-vej, Stumpen og det fælles badeareal, men ingen del af D-vej Syd.

Ved denne udstykning af ... skulle der naturligvis ske en vurdering og tinglysningsmæssig registrering af, hvilke på den hidtidige parcel hvilende servitutter, der skulle tinglyses på de frastykkede på parceller.

Herved blev Servitutten tinglyst på matr.nr. .... Dette var en fejl, idet Servitutten efter sit korrekt fortolkede indhold, ikke hjemler nogen ret over den frastyklede ejendom. Meget muligt kan fejlen i angivelsen af placeringen som nordlig have affødt denne fejl, idet den kan indbyde til, at men tænker nord og matr.nr. ... var netop nordenden af matr. nr. .... Servitutts afsnit I giver rettelig færdselsret af D-vej Syd og derpå ad E-vej. Der skal derimod ikke ske fortsat kørsel ad D-vej. Ingen del af D-vej eller E-vej er beliggende på matr.nr. ....

Da matr. nr. ..., ... og ... allerede længe før sammenlægningen fik fælles tingblad blev det på dette markeret, at (bl.a.) Servitutten vedrørte matr. ..., jf. ext. s, 209 (byrde 4).

Det gælder også efter sammenlægningen til ...-..., som selvsagt ikke har bevirket opkomsten af en færdselsret hen over ..., men alene en bevarelse af eventuelle rettigheder over matr, nr. ....

Servitutten er som nævnt ikke tinglyst på matr.nr. .... Hvis man antog, at Servitutten skulle fortolkes som sigtende til Tvistvejsporet, er der således tale om en utinglyst ret, der ekstingveres af godtroende erhververe, in casu sagsøgeren, TL § 1. Ond tro forudsætter grov uagtsomhed, TL § 5. Det er åbenbart, at sagsøgeren ikke var i ond tro om en ret for ejeren af ... til at færdes tværs over matr.nr. .... Tvistvejsporet har ikke været kende- ligt/synbart i terrænet, hvilket ikke er mærkeligt, da der ikke har været kørsel over sagsøgtes grund. Der henvises herved til, at den daværende ejer af matr.nr. ... ifølge sagsøgte ikke kørte over sagsøgers grund, men ind fra F-vej og langs vestskellet for ... (Rute 3) og senere fra F-vej via sin indkørsel (Rute 2 eller muligvis Rute 1). E-vej var ved sagsøgers erhvervelse af matr.nr. ..., ... og ... etableret for mange år siden og også indkørslen fra det sydvestlige hjørne af ... var etableret.

### 6.5 Forholdene i marken

De fremlagte luftfotos (såvel lodfotos som skråfotos) indikerer ganske entydigt, at de sagsøgte eller tidligere ejere ikke før 2018 kan have kørt ad Tvistvejsporet i nævneværdigt omfang.

Går man langt tilbage i tid kan man se diffus kørsel over bl.a. det da ubebyggede mater.nr. ..., men ikke nogen koncentration, der har frembragt et tydeligt kørespor i Tvistvejsporets tracé.

Den tydelige forandring fra 2017 til 2018, hvor der på kort tid fremkommer et på luftfoto synligt kørespor, indikerer, at der ikke skal meget lang tids kørsel til at fremkalde et tydeligt kørespor, men samtidig, at dette er af ganske ny dato.

Det er ubestridt, at sagsøger først i 2018 så de sagsøgte køre over sin (sagsøgers) grund, se ext. s. 25, de to nederste afsnit.

Det er først i 2016, at der er drøftelser mellem parterne om Servitutten og "den tinglyste adgang", og hvor der ikke i korrespondancen er omtale af nogen faktisk brug fra de sagsøgte side, men blot om en ret hertil (som skal ses i lyset af sagsøgte byggeplaner jf. ext. s. 39, første nye afsnit). Hvis der var en tinglyst ret til færdsel hen over matr. nr. ... kunne denne også benyttes, selvom det ikke tidligere var sket (medmindre sagsøger havde vundet frihedshævd).

Der er så vidt ses intet skriftligt i sagen, der viser, at de sagsøgte før juni 2018 (ext. s. 310) har meddelt sagsøger, at de faktisk kørte over hendes grund, endsiige havde gjort det i årevis. Det er således efter, at undertegnede som advokat for sagsøgeren i brev af 26. juni 2018 til de sagsøgte gjorde indsigelse mod, at de sagsøgte "den sidste måneds tid har indledt en intensiv brug af hendes ejendom som adgangsvej for kørende færdsel til Deres ejendom...".

#### 6.6. Delkonklusion

Servitutten skal fortolkes som havende E-vej, ikke Tvistvejsporet som sin genstand. Den har blot ved en simpel fejl fået en urigtig udformning. En ordlydsfortolkning må forkastes som direkte absurd og der er ikke grundlag for at fortolke genstanden som Tvistvejsporet.

Landinspektør Michael Holm nåede ved sin gennemgang i 2008 af servitutterne på matr.nr. ...-... i 2008 frem til samme konklusion, se ext.s. 245 nederst, Det samme gælder landinspektør Faustrup ved dennes gennemgang.

Servitutten hjemler efter sit eget - rigtigt forstående - indhold ingen ret over matr.nr. ..., eller ..., eller ...-....

#### 7. HÆVDSSYNSPUNKTET

Det er oplagt, at det er sagsøgte, der har bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt. Dette spørgsmål kræver dog ikke anvendelse af bevisbyrderegler, idet det er helt oplagt, at det er de ikke.

Indledningsvis bemærkes, at da den påståede hævd ikke har været synbar (= givet sig til kende gennem en varig indretning) kræves alderstidshævd, så selv gamle folk på egen ikke kan huske, at det nogensinde har været anderledes.

Selv hvis man anerkendte et tydeligt færdselsspor som tilstrækkeligt til den fornødne synbarhed, er der absolut ingen holdepunkter for, at et sådant har eksisteret, da sagsøgeren erhvervede matr.nr. ..., ... og ....

Sagt ligeud: de sagsøgte oplysning om, at de i årevis har benyttet Rute 4 forekommer ikke blot totalt udokumenteret, jf. adskillige luftfotos, men lidet troværdig. De sagsøgte har givetvis brugt Rute 1 og 1 eller Rute 2 som adgang til deres ejendom. Kun nye planer om

bebyggelsen på de sagsøgtes ejendommen og de forgæves forhandlinger om etablering af en ny indkørsel langs vestskellet af sagsøgers ejendom har fremkaldt de sagsøgtes benyttelse af Rute 4 i stedet for Rute 1 eller Rute 2. Den har til gengæld været ret så intensiv, som det må antages netop for at frembringe et synligt kørespor.

De sagsøgte har ikke ejet matr.nr. ... i de blot 20 år, der kræves til almindelig hævde. De kan principielt medregne deres forgængers hævde i hævdsperioden, men denne har efter sagsøgtes egen forklaring i svarskriftet ikke fundet sted kontinuerligt. Tværtimod har tidligere ejer brugt Rute 3 og det må efter ældre luftfotos antages, at denne brug har været langvarig, ligesom det må forekomme oplagt, at den nydelige indkørsel fra det sydvestlige hjørne af ... må være brugt. Der mangler kontinuitet.

De fremlagte luftfotos viser ganske tydeligt, at der ikke har været nævneværdig kørsel over Tvistvejsporet før 2018. Der mangler intensitet.

De sagsøgte hævder, at deres kørsel ad Tvistvejsporet har været hjemlet i Servituten. Sagsøger betvivler i allerhøjeste grad, at de sagsøgte er kommet til ... ad Tvistvejsporet før de begyndte at anvende dette kort før sagens anlæg, men de sagsøgtes påberåbelse af Servituten udelukker i sig selv, at betingelserne for hævde (hævderens subjektive rekvisit) er opfyldt.

Hævdssynspunktet må ; det hele anses grundløst.

#### 8. AFTALESYNSPUNKTET

Der er ingen holdepunkter for, at sagsøgeren med de sagsøgte har aftalt, at de kunne benytte Tvistvejsporet.

Sagsøger har som en god nabo stillet sig imødekommende over for at tillægge sagsøgte (og fremtidige ejere af 44 1) en færdselsret af det sydvestligste stykke af ... og godkendte landinspektør Østergaards forslag herom. Det blev imidlertid afvist at de sagsøgte, som ønskede en længere indkørsel.

En evt. aftale skulle indebære, at Servituten blev aflyst, og reelt påberåber sagsøgte sig ikke en sådan aftale. De søger ikke under denne sag at få fastslået, at det har fået bindende løfte om en længere indkørsel langs matr.nr. ...'s vestskel - hvilket jo også ville indebære, at de sagsøgte netop ikke kunne hævde nogen vejadgang ad Tvistvejsporet.

Det er klart, at sagsøgeren ikke ved at forhandle med sine naboer (sagsøgte) og en ny adgangsvej bindende har anerkendt, at sagsøgte har færdselsret ad Tvistvejsporet. Det gælder særligt oplagt, når der til mødet deltager en landinspektør, hvis oplysninger om en tinglyst om end usikker placeret færdselsret over matr.nr. ... må formodes at have et fagligt grundlag. En ikke uvæsentlig detalje i denne forbindelse er, at Tvistvejsporet er beliggende væsentligt anderledes end hvor landinspektør Østergaard i 2077 angav, at der forelå en "Usikker placering af vejret", jf. ext. s. 262, hvor vejrettens genstand er vist som en forlængelse mod vest af Stumpen, Hvis der havde været et solidt grundlag - herunder i marken - for at henvise til et tydeligt kørespor beliggende i Tvistvejsporet var det selvfølgelig sket. Efter sagens anlæg har samme landinspektør begået en ny skitse (ext. s. 353), hvor der optræder et "Påvist kørespor" (af sagsøger kaldet Tvistvejsporet), hvorpå de sagsøgtes påstande bygger.

Det skal her indskydes, at landinspektør Østergaards erklæring af 13. ds. (ext. s. 355) er åbenlyst fejlagtig. Servituten er oprindelig tinglyst på matr.nr. ... og kun den ejendom.



Den blev ved udstykningen af ... overført til ... (efter sagsøgers opfattelse ved en fejl). Det er kun på den oprindelige ..., at Servituttten er tinglyst. Østergaard bemærkning om, at "servituttten er oprindeligt også tinglyst på matr.nr...." (min fremhævelse) er klart urigtig, og hans "vurdering" af at Servituttten "fortsat vedrører både det oprindelige matr.nr. ... og den del af matr.nr. ..., der tidligere var betegnet matr. nr. ..." (mine fremhævelser) står i den skarpeste modstrid med tinglysningsforholdene.

Aftalesynspunktet må i det hele anses grundløst.

#### 9. PASSIVITETSSYNSPUNKTET

Sagsøger har reageret omgående retligt og faktisk, da de sagsøgte i 2018 begyndte at køre over Tvistvejsporet, Det er ubestridt, at sagsøger ikke tidligere har kunnet iagttage kørsel fra de sagsøgte side hen over hendes grund.

En ejer af en fast ejendom har i øvrigt ikke nødvendigvis at skride ind over for uberettiget færdsel (eller anden rådighedsudøvelse) over hans ejendom, Han rammes ikke af passivitet, før rådigheden opnår karakter af hævd.

Det kan ikke lægges til grund, at der ved sagsøgte erhvervelse af matr. nr. ..., ... og ... var et synligt kørespor hen over matr.nr. ..., der kunne give sagsøgte anledning til at formode, at sagsøgte havde for vane, at køre over hendes grund (hvad de da heller ikke havde før 2018).

Passivitetssynspunktet må i det hele anses grundløst.

#### 10. KONKLUSION

Alle sagsøgte argumenter må klart forkastes. Sagsøgte er tillagt Vejadgang over E-vej, som ikke ligger på sagsøgers ejendom. De har ingen rettigheder over matr.nr. ...,... eller ...-... i kraft af Servituttten, Det er uden betydning, at denne i 1962 blev lyst på ..., da Servituttten rigtigt fortolket ikke hjemler rettigheder over nævnte matr.nr."

B og C har i deres påstandsdokument af 26. august 2019 anført følgende:

" ...

#### 7. SAMMENFATTENDE ANBRINGENDER

- 7.0 Helt overordnet er sagsøgte anbringender som følger, jf. afsnit 3:  
Efter Servituttens indhold og tingbøgenes udvisende samt sagens bilag i øvrigt, herunder særlig udtalelserne i ekstrakten, side 355 og side 357, er der juridisk grundlag at fastholde sagsøgte påstande, som nedlagt ved dette på-standsdokument/processkrift III samt de af sagsøgte fremførte anbringender og argumentation i svarskrift, duplik og processkrifter- hvortil henvises – og som kan sammenfattes til følgende hovedanbringender:
- 7.1 Servituttten er tinglyst på oprindelig ... og nuværende ... - sagsøgers sommerhusejendom - samt i 1962 på ... – nu del af ... - da ... blev frastykket ... – Servituttten er ikke tidsbegrænset

- 7.2 Servitutten er gyldig og tinglyst med rette på ... (oprindelig som nuværende ..., på ... og ... (før sammenlægningen med ... i 2016), mfl. som tjenende ejendomme og dens geografiske udstrækning er ikke blevet ændret.
- 7.3 Servitutten hjemler den adgangs- og færdselsret over sagsøgers ejendom, ... til fordel for sagsøgte ejendom, for ... - som fremgår af sagsøgte påstande og som illustreret i bilag AA, ekstrakten side 353, se udsnit nedenfor, hvor den blå linje viser den tidligere bonitetslinje/overgangen til klitarealet.
- 7.4 Der er ingen uklarhed med hensyn til Servituttsens stedangivelse og sagsøgeren har ikke løftet bevisbyrden for, at der består de hævdede uklarheder, fejlskrifter eller slåfejl.
- 7.5 Vejsporet har fysisk været beliggende som angivet i sagsøgte påstand 1.3.3, siden 1930'erne
- 7.6 Sagsøgeren er i ond tro om Servitutten, Servituttsens konsekvens for ... og har aldrig overfor sagsøgte bestridt dens gyldighed – sagsøger har udvist retsfortabende passivitet.
- 7.7 Sagsøgte har hele tiden benyttet sin adgangs-og færdselsret på en for et sommerhusområde af den pågældende karakter naturlig måde og sagsøgeren er af sagsøgte gjort bekendt hermed, ligesom sagsøger ved selvsyn selv har kunnet konstatere dette og fortsat d.d. kan observere det – sagsøgeren har udvist retsfortabende passivitet og sagsøgers afspærring i juni 2018 er retsstridig
- 7.8 Landinspektør Henning Østergaards og naturvejleder, tidligere skovfoged, Ods herred, Jørgen Stoltz's notat, ekstrakten side 357 bekræfter sagsøgte synspunkter
- 7.9 E-vej var ikke en vej – hverken juridisk eller fysisk - før engang sent i 1950'erne- start 1960'erne
- 7.10 ... var og sagsøgte er som ejer af ... med adresse D-vej 25 ikke vejberettiget til E-vej, der var en privat vej frem til 1973, pga. ejer-sammenfald mellem ... og ....
- 7.11 Servitutten har flere påtaleberettigede og kan heller ikke af denne grund aflyses, idet adækvate retsskridt i så henseende ikke på noget tidspunkt er indledt.
- 7.12 Sagsøger har ikke løftet sin bevisbyrde for sine påstande og anbringende. Sagsøger støtter sine påstande på, at
- ⊗ der er i fejl i Servitutten, at
  - ⊗ Servitutten ved en fejl er tinglyst/slet ikke er lyst, er på ... og at
  - ⊗ Servitutten ved en fejl er overført i 1962 til/tinglyst på ....
- En sådan bevisbyrde er særdeles tung.
- 7.13 Sagsøgte bestrider sammenfattende sagsøgers synspunkter om, at der er fejl i Servitutten, at Servitutten/den ret, som sagsøgte, påberåber sig enten er utinglyst eller lyst ved en fejl på ... samt tillige ved en fejl lyst på ....

- 7.14 Betingelserne for hævd, herunder i alderstid er opfyldt, hvilket sagsøgte gør gældende for det tilfælde, at Servitutten ikke – hvilket sagsøgte bestrider – måtte anses som tinglyst.
- 7.15 Sagsøgte varetager ved sit forsvar fuldt ud legitime interesser for at bevare sine helt fundamentale rettigheder, nemlig til sagsøgtes dokumenterede adgangs- og færdselsret til og fra ... – kørende som gående, mens sagsøger ved søgsmålet forsøger at frigøre sig/... af en byrde, som – erkendt af sagsøger selv - har været sagsøger fuldt ud bekendt, jf. ekstrakten side 56 og side 57 og de facto accepteret i mange år og derved overføre byrden til ....”

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

#### Rettens begrundelse og resultat

Hovedspørgsmålet i denne sag er, om den ret til færdsel, der beskrives i skødet fra juni 1932 om overdragelse af matr.nr. ..., skal foregå hen over matr.nr. ... omtrent midt på grunden ad det påviste hjulspor. Vurderingen heraf beror på en fortolkning af servituttsens ordlyd og formål og oplysningerne i sagen i øvrigt.

Efter servituttsens ordlyd skal færdselsretten foregå ad et vejspor langs matr.nr. ...'s nordskel.

Det vejspor, som B og C, støtter ret på, går imidlertid ikke langs nordskellet, men tværs over matr.nr. ... omtrent midtvejs på grunden. Den påberåbte placering af vejsporet har således ikke støtte i servituttsens ordlyd.

Efter de foreliggende oplysninger har et vejspor ikke været etableret som angivet i servitutten langs matr.nr. ...'s nordskel. En sådan placering synes også at savne mening, idet matr.nr. ... grænser mod Kattegat, og idet vejen i så fald ville forløbe direkte på stranden eller i klitområdet. Endvidere ville et sådant vejforløb ikke være tjenligt i forhold til at skabe adgang til matr.nr. ..., hvis adgang tillige er sikret ved servitutten, eftersom denne ejendom ikke er beliggende i første række til Kattegat, men sydvest for matr.nr. ... og vest for matr.nr. ....

Færdselsretten skal efter servituttsens ordlyd desuden tinglyses på matr.nr. ... som tjenende ejendom, hvilket alene er meningsfuldt, hvis vejens forløb har direkte forbindelse med matr.nr. ..., og således indeholder en byrde, som denne ejendom skal respektere. Efter sin ordlyd skal servitutten derimod ikke tinglyses på matr.nr. ....

Formålet med udlæg af veje i forbindelse med udstykning er at sikre, at samtlige udstykkede parceller har en adgangsvej.

Matr.nr. ... og ... blev tillige med en række andre ejendomme udstykket fra matr.nr. .... Der blev ved de enkelte udstykninger taget stilling til, hvorledes færdsel til og fra de enkelte parceller skulle ske, og der blev fra matr.nr. ... udlagt jord til vej. Matr.nr. ... og ... blev begge udstykket den 11. juni 1932, og det er i skøderne for begge ejendomme anført, at den i skøderne nævnte færdselsret også tilkommer matr.nr. ..., men hvor adgangen efter skødet vedrørende matr.nr. ... skal ske via et vejspor langs matr.nr. ...'s nordskel, så skal adgangen efter skødet vedrørende matr. ... ske via et vejspor langs sydskellet af matr.nr. .... Endvidere er færdselsretten for matr.nr. ... i en deklaration af 7. maj 1936 beskrevet som et vejspor langs matr.nr. ...'s nordskel ind mod matr.nr. ... og ... og over til matr.nr. ..., dvs. med samme stedlige placering af vejen som i skødet vedrørende matr.nr. ...; der hvor den under sagen benævnte E-vej er anlagt.

Det må efter sammenhængen mellem udstykningen af de nævnte ejendomme lægges til grund, at de netop refererede dokumenter beskriver et og samme vejforløb, der skulle tjene som adgangsvej for de fra matr.nr. ... udstykkede ejendomme. Dette synes da også at have været tinglysningskontorets opfattelse af de stedlige forhold, idet der ved tinglysning af skødet for matr.nr. ... blev givet retsanmærkning om vejsporets placering i forhold til matr.nr. ...'s skel. Hertil kommer, at et vejspor, som forløber tværs over matr.nr. ... og ender blindt ved skellet ind til matr.nr. ..., ikke ville være i stand til at opfylde delformålet i servitutten om at give adgang til matr.nr. .... Det vejforløb, der er reguleret i servitutten, må på denne baggrund antages at være den faktisk etablerede vej beliggende mellem matr.nr. ...'s nordskel og ...'s og ...'s sydskel – den under sagen benævnte E-vej – der fører til skel for både matr.nr. ... og .... Det bemærkes i den forbindelse også, at det har formodningen for sig, at adgangen til matr.nr. ... skal ske af den udlagte vej langs skellet til ejendommen i stedet for tværs over en anden ejendom.

Sammenfattende finder retten, at hverken ordlyden af servitutten, formålet med denne eller omstændighederne i øvrigt støtter den forståelse, som B og C har for så vidt angår færdselsrettens placering i terrænet.

Efter en samlet vurdering finder retten det således godtgjort, at den færdselsret, der ved endeligt skøde om overdragelse af matr.nr. ... er tillagt den til enhver tid værende ejer af matr.nr. ..., rettelig skal ske ad D-vej og dennes forløb mod vest langs matr. ...'s sydskel og matr.nr. ...'s nordskel – den under sagen benævnte E-vej. Ved fortolkningen af servitutten er det under de foreliggende omstændigheder ikke afgørende, om den har været tinglyst på matr.nr. ... eller ej.

Herefter er spørgsmålet, om B og C har opnået den påberåbte færdselsret over matr.nr. ... ved hævde.

Efter oplysningerne om brugen af vejsporet, herunder forklaringerne under hovedforhandlingen sammenholdt med de fremlagte luftfotos og længden af B og C's ejertid, er det ikke godtgjort, at der er sket en sådan kontinuerlig anvendelse af vejsporet, at der er vundet hævde på at færdes hen over matr.nr. .... Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er godtgjort, at vejsporet har været anvendt forud for B og C's ejertid.

Som følge af det anførte gives der A medhold i den principale del af påstand 1, idet det bemærkes, at påstanden efter sin formulering alene er rettet mod B og C. Endvidere frifindes A for de af B og C nedlagte selvstændige påstande.

Vedrørende As påstand 2 om kvittering af servitutten til aflysning i tingbogen bemærkes, at det følger af det ovenfor anførte, at servitutten gyldigt stifter en færdselsret til matr.nr. ..., men at der skal ske en korrigerende fortolkning for så vidt angår den faktiske placering i terrænet af færdselsretten således, at B og C fremover kan tilgå deres ejendom via D-vej og dennes forløb mod vest langs matr.nr. ...'s sydskele og matr.nr. ...'s nordskele. Herefter og sådan som påstand 2 er formuleret, kan der derfor ikke gives A medhold.

A har fået medhold i sagens hovedproblemstilling om, hvorvidt der er en færdselsret tværs over deres ejendom, og hun er frifundet for de af B og C nedlagte påstande. A har derfor i det væsentligste vundet sagen og tilkendes derfor sagsomkostninger. Sagsgenstanden er efter det af parterne oplyste 1.000.000 kr. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, omfang, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 90.000 kr. og af retsafgift med 400 kr., i alt 90.400 kr. Det bemærkes, at retten ikke har fundet grundlag for at pålægge modparten at betale den af A oplyste udgift til konsulentbistand. Det er oplyst, at A ikke er momsregistreret.

#### THI KENDES FOR RET:

Det forbydes B og C at færdes på matr.nr. ... Flyvesandslodderne, Nykøbing S. jorder.

B og C frifindes for den af A nedlagte påstand 2.

A frifindes for de af B og C nedlagte påstande.

B og C skal til A betale sagsomkostninger med 90.400 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET  
DOM  
afsagt den 13. august 2021

---

Sag BS-48359/2019-OLR  
(2. afdeling)

B  
og  
C  
(advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll)

mod

A  
(advokat Eigil Lego Andersen)

Retten i Holbæk har den 1. oktober 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-43614/2018-HBK).

Landsdommerne Kaspar Linkis, Julie Skat Rørdam og Britta Moll Bown (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanterne, B og C, har nedlagt følgende påstande:

”Principalt

1.

Indstævnte tilpligtes at anerkende - med virkning for sig og senere ejere af indstævntes ejendom, matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder - at den i bilag A (...) fremlagte servitut stifter en adgangs- og færdselsret – kørende som gående – hen over matr.nr. ..., ibid., som tjenende ejendom til for-

del for de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ... ibid. (på nuværende tidspunkt appellanterne) samt parceller heraf.

2.

Indstævnte tilpligtes endvidere at anerkende, at den i påstand 1 omhandlede adgangs- og færdselsret nærmere vedrører ret til færdsel langs matr.nr. ...'s østskel ad den udlagte 3,77 m brede vej (D-vej) frem til knækket ved sydskellet af tidligere matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder's. Færdselsretten omfatter derudover et 3,77 m bredt vejspor fra D-vej mod vest over matr.nr. ... til matr.nr. ...'s østskel, som vist på oversigtskortet med "påvist kørespor" i bilag AS, Tegn. 03-05 (...).

#### Subsidiært

Svarende til den principale påstand 1 og påstand 2, første led. Men med den ændring i påstand 2, 2. led, at det øst-vestgående vejspor, som er omfattet af færdselsretten, er beliggende mere nordligt end angivet på oversigtskortet (bilag AS, ...) og i stedet flugter med sydskellet af det tidligere matr.nr. ... ibid., sammenfaldende med det sted, hvor den syd-nordgående D-vej oprindeligt sluttede og fortsat slutter i nord.

#### Mere subsidiært i forhold til påstand 1 og 2

Indstævnte tilpligtes at anerkende – med virkning for sig og senere ejere af matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder - at appellanterne og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ..., ibid. ved hævde har vundet ret til fri og uhindret færdsel - kørende som gående - til og fra matr.nr. ..., ibid., ad:

a) en 3,77 m bred vej langs østskellet for matr.nr. ... (D-vej), og fra denne vej i nord ad, og

b) et 3,77 m bredt vejspor mod vest til matr.nr. ... Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder's østskel, som vist i oversigtskort "påvist kørespor", bilag AS, Tegn. 03-05 (...).

3.

Indstævnte tilpligtes at respektere den adgangs- og færdselsret, der tilkommer appellanterne, hvad enten denne ret støttes på den principale, den subsidiære eller den mere subsidiære påstand ovenfor, herunder ved at fjerne afspærringer eller fysiske indretninger på appellanternes ejendom, der hindrer den omhandlede adgang og færdsel.

4.

De pålagte og af appellanterne betalte sagsomkostninger tilbagebetales med procesrente fra betalingsdagen, 15. oktober 2019."



Appellanterne har overfor appelindstævntes selvstændige påstande nedlagt følgende påstande:

”Overfor den principale og subsidiaere påstand 1, jf. ankesvarskriftet, påstås frifindelse.

Overfor den principale og subsidiaere påstand 2, jf. ankeduplikken, påstås:  
 Principalt: Afvisning  
 Subsidiært: Frifindelse”

Indstævnte, A, har nedlagt følgende påstande:

”1.

Principalt:

Det forbydes de til enhver tid værende ejere af matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder (på nuværende tidspunkt appellanterne), at færdes på matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder.

Subsidiært:

Det forbydes de til enhver tid værende ejere af matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder (på nuværende tidspunkt appellanterne), at færdes på matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, bortset fra den del, der tidligere var matrikuleret som matrikel nr. ....

2.

Principalt:

Appellanterne tilpligtes som ejere af matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, at anerkende, at indstævnte er berettiget til at kræve tingbogen for matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, berigtiget, således at det fremgår, at servitut tinglyst den 19. juli 1932, som for nærværende fremgår af tingbogen for matr.nr. ... som byrde nr. 4 (Prioritet 4), ikke angår denne matrikel.

Subsidiært:

Appellanterne tilpligtes som ejere af matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, at anerkende, at indstævnte er berettiget til at kræve tingbogen for matr.nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, berigtiget, således at det fremgår, at servitut tinglyst den 19. juli 1932, som for nærværende fremgår af tingbogen for matr.nr. ... som byrde nr. 4 (Prioritet 4), ikke angår denne matrikel, bortset fra den del, der tidligere var matrikuleret som matrikel nr. ....”

Over for appellanternes selvstændige påstande har indstævnte nedlagt påstand om frifindelse.

## Supplerende sagsfremstilling

Forud for udstykningen af matr.nr. ... blev fra matr.nr. ... udstykket matr.nr. ... og matr.nr. .... Af ekstrakt af tinglyst købekontrakt og skøde af 8. december 1928 vedrørende matr.nr. ... fremgår det, at køberne og successorer har ret til færdsel til stranden "ad den langs ejendommens østlige skel gående vej og til ophold og badning fra strandbredden i en længde af 15 alen fra det østre skel, hvilket tinglyses med påtaleret for parcellens til enhver tid værende ejere", samt at der ved "udstykningsjournalen er udlagt en 3,77 m bred vej." Af ekstrakt af tinglyst betinget skøde af 12. oktober 1930 vedrørende matr.nr. ... fremgår det, at køberen og efterfølgende ejere ligeledes har ret til ophold og badning på matr.nr. ... samme sted i en længde af 15 alen fra ejendommens østre skel. Arealet skulle være fælles badestrand for ejerne af matr.nr. ... og ... og for parceller, som ejeren af matr.nr. ... fremtidigt måtte udstykke. Vejen til stranden langs det østre skel af matr.nr. ... blev nu ført vest om matr.nr. ..., så vejen ikke gik over denne parcel. Det er anført, at bestemmelserne ville være at tinglyse som servitutstiftende på matr.nr. ....

Af udstykningsjournalen og af udstykningskortet fra 1931 for matr.nr. ... fremgår det, at der skulle udlægges en ny adgangsvej over matr.nr. ... med en bredde på 3,77 meter. Af udstykningskortet og af udstykningsjournalen fra 1932 for matr.nr. ... fremgår ligeledes, at der skulle udlægges en ny adgangsvej over matr.nr. ... med en bredde på 3,77 meter. Ejendommenes afgrænsning fremgår yderligere af måleblade fra 1931 og 1932.

Den omtvistede færdselsret for matr.nr. ... fastsat i ekstrakten af endeligt skøde underskrevet af sælger den 28. juni og af køber den 22. juni 1932 og tinglyst den 19. juli 1932, som er gengivet i Holbæk Rets dom af 19. oktober 2019, side 4, er rettelig sålydende:

"Færdsel til og fra Parcellen foregaar ad den langs Matr.nr. ...'s Øst-skel udlagte 3,77 m. brede Vej og fra denne ad et udlagt 3,77 m. bredt Vejspor mod Vest langs Nordskellet for Matr.nr. ....

Denne bestemmelse lyses som Servitut paa Matr.nr. ..., Nykøbing Sj. Købstads Flyvesandslodder, og med Paataleret for den solgte Parcells Ejer.

Retten tilkommer ogsaa de fra Matr.nr. ... eventuelt senere udstykkede Parceller, samt Parceller fra Matr.nr. ... og endelig Matr.nr. ..., med Paataleret for de Berettigede.

Vejen vedligeholdes efter Reglerne i Lov om private Vejes Vedligeholdelse. Sælgerne har ikke Pligt til at anlægge Vejen langs Matr.nr. ...'s Nordskel, men skal blot udlægge arealet til Vej."

I 1934-1935 skete yderligere udstykning fra matr.nr. ... af matr.nr. ..., ..., ... og .... Der blev i hvert tilfælde tinglyst ekstrakt af købekontrakt/skøde med ret til færdsel til færdsel langs østskellet af matr.nr. ... og ophold på badearealet på matr.nr. ... som beskrevet ovenfor. I tinglyst ekstrakt af købekontrakt af 19. juli 1935 vedrørende overdragelse af matr.nr. ... og ... er oplyst om tinglyste servitutter, herunder at der over jorderne langs østre skel er udlagt en 3,77 m. bred adgangsvej, at ejerne af matr.nr. ..., ..., ..., ..., ... og parceller derfra har vejrettigheder langs østre skel, og at der på matr.nr. ... er noteret ret for parcellen til færdsel til stranden ad vejen ved østskellet og ret til ophold på strandbredden på et nærmere bestemt stykke.

Af tinglyst deklaration af 25. juli 1936 fremgår det, at ejeren af matr.nr. ... gav ejeren og senere ejere af matr.nr. ... medbenyttelsesret til den langs østre skel af matr.nr. ... udlagte vej. I deklarationen er anført, at der for køretøjer er "Ret til Vendeplads paa den Maade, at Køretøjerne køres ind på den i Skellet ind mod Matr. No. ... mod Vest gaende Vej og bakkes ud paa den østlige Vejs Fortsættelse, saavidt som det er fornødent til at vende."

Af tinglyst deklaration af 21. september 1961 fremgår det, at ejeren af matr.nr. ... gav ejerne af de parceller, der udstykkes fra matr.nr. ... ret til færdsel til stranden ad den på matrikelkortet indtegnede langs ejendommens østre skel gående 6 alen bred vej. Parcelejerne fik også ret til ophold i klitterne og på strandbredden på den del af matr.nr. ..., der er beliggende nord for matr.nr. ... i en bredde på 15 alen.

Den omtvistede servitut fremgår af tingbogsbladet ved overdragelse af matr.nr. ... og ... i 1935 og ved overdragelse af matr.nr. ..., ... og ... i 1962.

Det fremgår af landinspektør S. Rud-Petersens servituterklæring af 5. september 1962, som blev udfærdiget i anledning af udstykning fra matr.nr. ... af matr.nr. ... – under denne sag benævnt D-vej, at den omtvistede færdselsret var tinglyst på matr.nr. ... den 19. juli 1932, og at servitутten også vedrører matr.nr. ....

Udstykningerne fra matr.nr. ..., herunder matr. ..., ... og ..., blev registreret i realregistret for Nykjøbing Kjøbstad, folieblad 273. Af realregistret fremgår tinglyste servitutter, herunder den i sagen omtvistede færdselsret, tinglyst den 19. juli 1932.

Den omtvistede færdselsret fremgår ikke af et fælles tingbogsblad for matr.nr. ... og ... . Under servitutter findes alene et dokument om byggelinjer tinglyst den 13. februar 1941. Færdselsretten fremgår derimod af et fælles tingbogsblad

for matr.nr. ..., ... og ... I rubrikken "Forandringer og udslettelser" er anført, at servitutten vedrører matr.nr. ....

Af udtalelse af 17. december 2019 fra Rigsarkivets dokumentalist Line Stella Kappel fremgår, at en henvisning fra det fælles tingbogsblad for matr.nr. ... og ... til folieblad 273 fører til realregistret for matr.nr. ..., hvorfra matr.nr. ... er udstykket, og den omtvistede servitut fremgår af realregistret for matr.nr. ....

Konklusionen i Rigsarkivets udtalelse er sålydende:

"Konklusionen er derfor, at Servitutten - både af gældende tingbog for matr.nr. ... Flyvesandslodderne, af det tidligere fællesblad for ..., ... og ... og af det realregister (Nykøbing Sjælland Byfoged realregister bind II s. 273) som det omskrevne tingbogsblad for ... og ... henviser til - fremgår som tinglyst den 19.07.1932 på matr.nr. ... Flyvesandslodderne, jf. at også realregistret for ... henviser til Nykøbing Sjælland Byfoged realregister bind II s. 273."

Den omtvistede færdselsret fremgår ikke af realregistret for matr.nr. ..., folieblad 293.

Der er fremlagt yderligere luftfotos af matr.nr. ... og ... fra 1981, 1991, 2002, 2017 samt fremlagt fotos af vejspor og øvrige forhold på matr.nr. ... optaget i perioden 2018 – 2021.

### **Forklaringer**

B, A, Hans Jørgen Stoltz og L har afgivet supplerende forklaring. Henning Østergaard, Hans Peder Faustrup og Niels Peter Jensen har endvidere afgivet forklaring.

B har forklaret bl.a., at han har haft flere møder med landinspektør Holm. Hans samtale med Holm vedrørende en dyreveksel, der er nævnt i byrettens referat af hans forklaring, foregik ikke i 2005, men i 2008 eller 2009. Holm sagde, at det i hvert fald ikke var en dyreveksel.

Han er pensionist og har været det i 15 år. Han blev ikke fra begyndelsen gjort bekendt med, at matr.nr. ... havde vejret over matr.nr. .... Da han første gang var derude, havde han svært ved at se, hvor grunden gik. Han stillede sin bil ved matr.nr. ... og gik ned til stranden ad D-vej. Han spurgte sig frem og fandt D-vej nr. 25, der havde indkørsel i det sydvestlige hjørne ved F-vej, hvilket undrede ham, når adressen var D-vej. Det var en stor investering, så han indhentede tingbøger osv. Han så, at der var en vejadgang over matr.nr. ..., som han så tænkte, at han måtte finde. Han læste samtlige servitutter. D-vej var en stenbefæstet vej næsten helt ned til stranden. Han kunne hen over matr.nr. ... se et plateau, der gik hen til ... – han antog, at det var

vejen. Når han siger plateau, mener han ikke, at det ligger højere end det omgivende terræn. Han kunne se, at man kunne udstykke, og tænkte, at det så var smart, at vejen lå i midten. Han har i hele hans og C's ejertid brugt vejsporet i bil, på cykel og gående. Han og C har cyklet der sammen. C's bil var lav og kunne ikke køre på vejsporet over matr.nr. ..., så hun har brugt den stenstampede E-vej.

Det er muligt, at hans møde med H var i 2006, som H har forklaret i byretten, men han husker det ikke. Han og C ville gerne have fjernet nogle klitroser, hvilket man godt må. Man må bare ikke plante inden for strandbyggelinjen. H og han selv og C var til stede. De stod på D-vej, selv om de talte om klitroserne i skellet mellem matr.nr. ... og f. H spurgte, om de ville slette vejsporet. C, som er advokat, var hurtigt til at svare, at det ville de ikke umiddelbart. Han brugte også herefter vejsporet. Hverken A eller H sagde noget til, at han brugte det – de var der heller aldrig. I 2008 foreslog landinspektør Holm et møde – det var her, de havde samtalen om dyrevekslen. En af de gange, han mødtes med Holm, foreslog Holm, om man ikke kunne flytte vejadgangen hen til A og Hs vestlige skel. Han blev lidt paf og svarede ikke rigtig. Der skete ikke mere.

I 2016 mødtes han og C igen med H. Landinspektør Østergaard havde foreslået møde vedrørende de tilskyllede arealer. Østergaard skrev i en mail, at de så også kunne drøfte vejsporet. Han gik ud fra, at Østergaard skrev dette, fordi han havde talt med A og H om det. De mødtes og gik rundt i terrænet. De stod mest der, hvor indkørslen kunne laves fra E-vej. Udfordringen er, at de skal have tilladelse fra tre instanser for at kunne etablere indkørsel fra E-vej. Der blev ikke talt om, hvorvidt de havde en overkørselsret. H tilbød ham et beløb for at sløjfe vejsporet. Han troede, at de var blevet enige om en løsning, hvor den nye indkørsel gik til gyngestativet og altså over strandbyggelinjen. Det var vigtigt for ham og C at bevare køreadgang ud over strandbyggelinjen, da man ellers ikke kunne komme hen til deres hus.

På et tidspunkt blev der lagt betonklodser ud på vejsporet, og de er nu nødt til at benytte tilkørsel fra F-vej. Vejformanden på F-vej påtaler ofte, at de ikke må køre ind den vej, fordi de ikke har vejadgang fra F-vej. Ejeren af matr.nr. ... har forbudt en slamsuger at køre ind til deres grund fra F-vej. Det er ikke muligt at lave indkørsel over deres grund fra E-vej, da terrænet er for ujævnt. Han ved ikke, hvor gammel indkørslen i det sydvestlige hjørne er, men den er nok 20-25 år gammel. Deres sælger valgte at lave indkørslen, da der blev sat bom op ved matr.nr. .... Han og C havde mest travlt med at få en grund i første række – han indhentede dokumenterne fra tinglysningen, og så måtte de finde ud af resten senere. Ejendomsmægleren havde givet ham lov til at køre ind til D-vej nr. 25 og

at gå ind og kigge. Han brugte indkørslen ad F-vej og ikke vejsporet, da man jo ikke bare kan køre over andres grund uden tilladelse. Kort efter at de havde overtaget grunden, begyndte han at benytte vejen over matr.nr. .... Han spurgte ejendomsmægleren, hvor indkørslen var, men det kunne ingen svare på. Der er aldrig nogen, der har sagt, at de ikke måtte køre ind fra E-vej. De valgte at køre over matr.nr. ..., fordi det er den lovlige adgang. De ændrede ikke deres færdsel i 2018. De har hele tiden kun anvendt adgangen til den naturlige færdsel. Der er en kant i terrænet, så man kan tydeligt se, hvor vejsporet går. Det varierer fra vinter til sommer, hvor tydeligt det er – det er tydeligst om vinteren.

A har forklaret bl.a., at hun og hendes nu afdøde mand H havde nogle store maskiner på grunden i forbindelse med, at de fik fældet nogle træer i april/maj 2018. De spor, man kan se på et luftfoto fra 2018, har deres håndværkere ikke lavet. Hun var der ikke, da træerne blev fældet, så hun ved ikke, hvor håndværkerne kørte ind. Hun har en bekendt, der har set, at der blev kørt frem og tilbage, og det var ikke håndværkerbiler. Hverken hun eller H har set kørende færdsel over grunden før 2018. De har heller ikke set spor af kørsel. Når de var på grunden, gik de rundt, herunder ned til strandhuset, så de ville have set det, hvis der havde været spor. Deres sælger, G, sagde, at de skulle være opmærksomme på, at alle på D-vej havde adgangsvej til stranden langs deres østlige skel. Familien G havde på et tidspunkt opsat en trælåge ved indkørslen til D-vej. Lågen var ikke låst, men bare haspet. Man kunne stadig passere ved siden af. Når de kørte, lukkede de lågen. Den er blevet låst en enkelt gang. På et tidspunkt fandt de ud af, at der blev kørt på vejen, hvorfor de satte en kædelås på. Den blev klippet af. Der er ingen steder at gøre af bilen, så der er ganske sjældent kørende trafik til stranden, men masser af gående.

Hun har ikke før 2018 set nogen form for markeringer i græsset af kørende færdsel. Hun tillagde derfor ikke servitutten betydning. Der var da også bevoksning ind til matr.nr. .... Hun hilste ikke på den tidligere nabo i nr. 25, så hun ved ikke, om den pågældende brugte vejsporet. Det lille hegn, der kan åbnes, i skellet mellem matr.nr. ... og f, var der ikke, da de købte ejendommen. Hun har ikke sat det op og har ikke overvejet det nærmere. Man kunne se, at åbningen i hegnet var af nyere dato. Før dette var der et fast hegn, så da har man ikke kunnet køre mellem de to ejendomme.

B og hendes mand havde talt nogle gange om de tilskyllede arealer. Det var B og ikke hende og H, der kontaktede landinspektøren vedrørende de tilskyllede arealer. Hun og H fik en henvendelse, hvor de skulle skrive under på noget vedrørende de tilskyllede arealer, hvorefter de tog spørgsmålet om den diffuse vejret op. Der var et møde, hvor de gik rundt på grunden.

Her talte de også om vejretten. Landinspektør Østergaard sagde til B, at man skulle vise, at man brugte den. Det kom der ikke mere ud af. På et senere tidspunkt talte de om, at man kunne tage lidt jord fra hver og lave en adgangsvej fra E-vej mellem matr.nr. ... og f, men det var C og B ikke interesseret i på grund af deres beplantning. Så foreslog hun og H, at adgangen kunne ligge på deres jord, men så skulle den ikke gå så langt ind på grunden. Hun husker ikke, om hun og H nævnte for C og B, at landinspektøren mente, at der var sket en fejl i forbindelse med servituten.

De hjulspor, man kan se på luftfotoet fra foråret 2018, hidrører ikke fra deres opsætning af betonklodser mellem ejendommene, da disse først blev opsat i august 2018. De små betonklodser blev sat op i juni 2018, men de blev væltet rundt. De store, der kom med lastbil blev sat op i august 2018. Hun har talt med nogle af dem, der hjalp med træfældningen i 2018, og har fået at vide, at træerne blev fældet i slutningen af maj 2018 og senere stubfræsset med en maskine på larvefodder, som ikke vil sætte et sådant aftryk, som man ser på de fremlagte fotos.

Hans Jørgen Stoltz har forklaret bl.a., at den svage skråning, han omtalte i sin forklaring for byretten, er den nordlige kant af tracéen. Han kan vedstå sin erklæring fra august 2019. Han husker ikke, om han har indtegnet pilene på det vedhæftede foto, men han har godkendt indtegningen. Pilene markerer den mørke kant i terrænet, der er tracéen. Der er ca. 15 – 20 cm kant parallelt med vejen. Det er noget menneskeskabt. Man kan ikke se, om der er blevet skrabet noget af, eller om tracéen er blevet trykket sådan pga. hyppig brug. Der er flyvesand i området. På luftfotoet fra 2016 er der diffuse spor, men ikke et egentligt kørespor.

På luftfotoet fra 2012 er der tydelige spor fra trafik. Man kan ikke se hvilken form for færdsel. Det ser ud som om, at der er tale om ældre trafik, da vejsporet går direkte ind i gyngestativet. På fotoet fra 2012 er der tegn på færdsel syd for gyngestativet og også nord for, men det er måske en trædesti. Der er forskel på, hvordan kørsel manifesterer sig i terrænet, f.eks. giver det tydelige spor, hvis vejret er vådt, mens det måske slet ikke vil kunne ses, hvis vejret er tørt.

Det er på luftfotoet fra foråret 2018 tydeligt, at der har været kørt ind over matr.nr. .... Han er ikke i tvivl om, at der er et gammelt spor. Der var forskelle i terrænet vist 15-20 cm hen over matr.nr. ... fra øst til vest. De andre tilfældige spor har ikke sat samme tryk i terrænet. Vejsporet må enten være blevet skrabet, eller også er trykket skabt af hyppig kørsel. Tilfældig kørsel i 2018 kan ikke have lavet sådanne spor, som man ser på luftfotoet fra foråret 2018. Det kan man se på vegetationen. Hvis der var sket så drastisk en ændring i 2018, ville det have lavet skader på vegetationen. På luftfotoet ses et kraftigt dobbelt

hjulspor, som går ret ind over matr.nr. .... I april er der endnu ikke kommet frisk vegetation. Det er hans opfattelse, at sporet er meget ældre, ellers skulle man være kørt ind i gyngestativet. På luftfotoet fra senere på 2018 kan man også se, at sporet går ind i gyngestativet, og man kan se et spor, der drejer syd om gyngestativet. Det var hans vurdering, at der havde været vejspor i mange år. Hvis sporet havde været lavet på kort tid, ville der have været en beskadigelse af vegetationen på skråningen. Det var der ikke – skråningen var vokset til. Man kan se at vejforløbet fortsætter ind i gyngestativet. Man må have brugt det samme forløb, hvis man har kørt der senere, men hvis det er brugt senere, er man kørt ind i gyngestativet. Der er ingen sandflugtsklitter, der efterlader en sådan lige linje. Det vil kræve mange års færdsel at lave sådan et spor. Det kræver mere end en personbil at lave sådan et spor. I dag er der en tæt vegetation, som er kørefast, hvilket vil sige, at vegetationen er fast nok til, at en personbil kan køre på det. Rodlaget vil være intakt. Det ser ud til, at det er lyng, der er kørt ind over på fotoet fra januar 2021. Det har vel været en lastbil med betonklodser. Sporet går uden om gyngestativet. Det er altså ikke det gamle spor, der går under gyngestativet. Det gamle spor er – idet det ender ved gyngestativet – ikke egnet til færdsel til matr.nr. .... Man må tro, at gyngestativet blev opsat for at spærre sporet. Gyngestativet er vel 25 år gammelt. Det spor, man ser på luftfotoet fra 1968, er formentlig det, der er blevet spærret med gyngestativet. På det foto fra august 2019, hvor en hvid bil ses parkeret, ser det ud som om, at vejsporet er ført uden om gyngestativet.

L har forklaret bl.a., at han i 2011 købte sommerhuset beliggende D-vej 21, matr.nr. ..., der ligger syd for matr.nr. .... Han kender kun sagens parter perifært. Han har nok talt mest med B og C, da ejerne af D-vej nr. 27 sjældent er der. Da han købte sommerhuset, undersøgte han vejrettighederne grundigt. Hans advokat gennemgik alle servitutterne, så han kunne være sikker på, at han havde adgang til stranden. Han fik at vide, at der var to måder at komme til stranden; en kørende og en gående. Han var interesseret i kørende adgang, da han med grunden købte en ret stor båd, som han gerne ville kunne bringe til stranden. Han kan køre langs den østlige side af matr.nr. ... ad den sti, der går til stranden. Klitten er lidt høj, så man skal trække båden det sidste stykke. Han mener, at han kan køre ned til den stiplede linje, der ses på det udaterede kort over området, der er fremlagt i sagen. Den gamle mand, der solgte huset, fortalte, at der var tradition for, at alle, der havde både, mødtes om foråret og bragte bådene ud til stranden.

Det er ikke naturligt at køre til stranden ad D-vej. Han ved ikke, om man ville kunne køre til stranden ad F-vej, men han mener, at det heller ikke ville være naturligt. D-vej var for to år siden spærret, idet trælågen pludselig var låst. Den havde ellers end ikke været lukket i den tid, han havde haft sit sommerhus. Han kontaktede kommunen, men de gjorde ikke noget, og kort efter var lågen væk igen. Han har bemærket, at der er sat beton-



klodser op mellem de to ejendomme og langs med stien. Der er hen over grunden på D-vej 27 et vognspor, som man stadig kan se. Han har meget sjældent set biler køre hen over grunden. Han og hans familie bruger meget ofte sommerhuset, navnlig i det seneste år med corona.

Henning Østergaard har forklaret bl.a., at han må have talt med A og H, inden han skrev mailen til B med forslag om et møde i september 2016. Han husker ikke i dag, hvad han havde talt med dem om vedrørende den tinglyste vejret. På mødet skulle de primært tale om de tilskyllede arealer, og så kom de andre ting op, herunder A og Hs byggeprojekt og i forbindelse hermed vejretten, idet det var uheldigt for byggeriet, hvis vejretten lå tværs over grunden. Det ville H gerne drøfte med naboen. På mødet blev der stillet forslag om at flytte vejretten til skellet mellem de to ejendomme. Det var nok hans forslag, at den kunne ligge der, og han havde nok lavet nogle tegninger til parterne. Man drøftede, at indkørslen skulle ligge på A og Hs side af skellet. Udgangspunktet for drøftelsen var, at der var et eller andet eksisterende, og et problem man skulle have løst. Han udfærdigede to skitser. Efter mødet målte han op, hvor langt fyrretræerne var fra skel, og for at få lagt skellet fuldstændig fast. Det var hans forslag, at vejen skulle slutte ved strandbeskyttelseslinjen. Det førte til nogen diskussion, fordi den tinglyste vejret gik længere ind på grunden. Det førte til den næste skitse, hvor vejen gik ned til gyngestativet. Han mener, at det var hans forslag, at vejen skulle gå til strandbeskyttelseslinjen – det kom ikke fra parterne. Han gav udtryk for, at alt krævede godkendelse, men at den tinglyste ret, der gik på den anden side af strandbeskyttelseslinjen kunne betyde, at man kunne få lov til føre den nye vej længere ind på grunden end strandbeskyttelseslinjen. Mødet vedrørte egentlig noget andet, så han undersøgte ikke servitutten nærmere op til mødet. Han undersøgte senere servitutten, da C, i forbindelse med at der opstod en tvist, spurgte om hans mening.

Han udfærdigede erklæringen af 13. august 2019. Det må have været i denne forbindelse, at han undersøgte servitutten nærmere. Det er fortsat hans vurdering, at servitutten vedrører både matr.nr. ... og .... Inden sammenlægningen var den lyst på begge ejendomme. Han har efterfølgende set de forskellige redegørelser og må medgive, at det ikke med sikkerhed kan ses. I 1962 blev servitutten overført til matr.nr. .... Han er sikker på, at den pågældende landinspektør har vidst, hvad han gjorde. Man kan i Rigsarkivets redegørelse følge noteringen af servitutterne, så han er fortsat af den opfattelse, at servitutten også var tinglyst på matr.nr. .... I selve servituddokumentet angives, at det skal tinglyses på matr.nr. ..., men for ham at se var det også tinglyst på matr.nr. .... Hvornår og hvordan det er sket, kan han ikke svare på. I dag vil man få en samlet udskrift med de servitutter, der vedrører alle de ejendomme, der er blevet lagt sammen. I tinglysbogsattesten, udskrevet den 12. juni 2018, er ved flere af servitutterne anført "Vedr ...". Tidligere kunne man regne med, at den pågældende

servitut kun vedrørte det angivne matr.nr., men med de digitale tingbøger er det hele blevet slået sammen, så man er nødt til at lave flere undersøgelser. Han ved ikke, hvad det betyder, når der står sådan. Han ved, at de ikke kan basere en erklæring på det. Han ved ikke, om f.eks. angivelsen "Vedr ..." ved servitutterne med prioritet 7 og 8 betyder, at servitutterne vedrører det oprinde- lige matr.nr. .... Han kan ikke svare på, hvorvidt angivelsen "Også tinglyst på" betyder, at den pågældende servitut også er tinglyst på andre matr.nr. Man kan af det angivne "akt.nr." se, hvor i den gamle akt man skal kigge. Der er mange dokumenter, så man er nødt til at gå ned i akten for at finde det konkrete dokument. I den tidligere tingbog for matr.nr. ... omfatter bladet i hvert fald matr.nr. ..., og det omfatter også matr.nr. .... Når der er et fælles tingblad, er der endnu ikke givet skøde, ellers ville der blive oprettet et nyt tingblad. Det er ikke normalt, at man har et fælles tingblad for to ejendomme. Når der laves en udstykning, skal der foreligge en servituterklæring fra en landinspektør, og når der bliver givet skøde, oprettes et selvstændigt blad i tingbogen. Han kan ikke svare på, om servituten ville stå her, hvis den var lyst på den oprindelige matr.nr. ..., da det efter hans opfattelse er en unormal situation. Der er på det pågældende tingblad kun lyst en servitut om byggelinjer, der angår både matr.nr. ... og .... Det er strandbeskyttelseslinjen.

Hans kontor har udfærdiget tegning nr. 5, dateret den 3. juni 2020. Oplysningerne om strandkant og vandlinje for 1954 er ret let tilgængelige. Man kan nok godt finde oplysninger, der går længere tilbage, men det vil kræve opmålinger mv. Den anførte "Målelinje" på tegningen angiver et sted, hvor man i sin tid satte en line ud mellem nogle stolper, hvorfra man kunne måle op, så man kunne tage hjem og få tegnet de nødvendige og præcise kort. Der er i dag helt andre målekrav. Den gang behøvede man ikke at afmærke, hvor der var klitter, flyvesand mv., så man målte fra fast land. Målelinjen var altså det nordligste punkt, inden klitterne. Et topografisk kort er ikke så nøjagtigt, men der er angivelser af f.eks. klitter mv. På tegningen er anført "Påvist kørespor", hvilket henviser til det spor, som B påviste for ham i 2015 eller 2016 vist i forbindelse med skelforretningen. Det var i hvert fald forud for deres møde om de tilskyllede arealer. Der var ikke et hjulspor, men snarere et terrænspring, hvor der var et plant terræn, der lå lidt lavere. På de to skitser, som han udarbejdede i forbindelse med det føromtalt møde i september 2016, har han angivet "usikker placering af vejret". Der var ikke behov for, at han på dette tidspunkt illustrerede det kørespor, som B havde påvist for ham, da de var der for at finde en løsning. De fandt nogle gamle betonskelpæle. Det er et krav ved udstykning, at man afmærker de fire hjørner, men det kunne ikke gøres her pga. klitter osv. Så kunne man sætte dem, hvor det gav mening. Han mener at kunne huske, at betonskelpælene er blevet gensat på et tidspunkt af en anden landinspektør. De stod også meget pænt.

Hans Peder Faustrup har forklaret bl.a., at han har blev beskikket som landinspektør i 1977 og har virket som sådan siden dog fraset 3 år, senest som privat praktiserende. Han bor i Vedbæk, men han har haft masser af sager også på nordkysten. Han har ca. 250 sager om året. H kontaktede ham og bad ham om at lave en undersøgelse af de matrikulære forhold vedrørende matr.nr. ... og .... Den fremlagte mail af 13. juni 2018 er hans tilbagemelding til H. Han gik dokumenterne igennem fra ca. 1930 med udstykningen af matr.nr. ... og til 2017, hvor den seneste matrikulære ændring er foretaget vedrørende de aktuelle ejendomme. Ændringen i 2017 vedrørte ikke matr.nr. ..., men .... I den omstridte servitut fra 1932 vedrørende udstykningen af matr.nr. ... blev der udlagt vej til parcellen. D-vej var udlagt nogle år forinden. Ved servituten blev der udlagt yderligere et vejspor for at komme over til matr.nr. .... Der er et kortbilag og vejerklæringer underskrevet af ejerne. Vejen udlagdes langs nordskellet af matr.nr. ..., hvilket også fremgår af vejudlægget. Det var også det mest naturlige, da matr.nr. ... allerede var udstykket, og man ejede jorden mod matr.nr. .... Der er ikke udlagt vej over matr.nr. .... Der blev lyst en deklARATION i forbindelse med udstykningen. Det er ikke naturligt og sandsynligt at lægge vej langs matr.nr. ...'s nordskel, som er i vandstokken. Der var endvidere ikke nogen vej ned til vandet, da vejen til matr.nr. ... sluttede ved matr.nr. .... Den første udstykning på nordsiden var matr.nr. ..., der fik vejadgang langs matr.nr. ...'s østskel. Det er et lovkrav, at der etableres vej til en parcel, når man udstykker. Ved udstykningen af matr.nr. ... fik matr.nr. ... vejadgang via den allerede etablerede vej til matr.nr. .... Matr.nr. ... fik en lille vejstump. I forbindelse med udstykningen af matr.nr. ..., blev der udlagt vej langs matr.nr. ...'s nordskel for at skaffe adgang til matr.nr. ....

Ud over matrikelkort og måleblade har han også undersøgt tingbøgerne. I forbindelse med salget af matr.nr. ... blev der lyst en deklARATION i juli 1932. Den findes i den indskannede akt fra tingbøgerne. Man udlagde ikke bare vejen, men lavede også en servitut for at sikre, at vejen kunne tjene som adgang til matr.nr. .... I deklARATIONEN står, at vejen går langs matr.nr. ...'s nordskel, men det giver ikke mening, da det var i havstokken, og det var ikke det, der var blevet udlagt ved vejudlægget – det er modstridende. Endvidere står, at deklARATIONEN lyses på matr.nr. ..., hvilket er naturligt, da det var dér vejen var udlagt og også faktisk blev etableret. Det oprindelige tingbogsblad fra landsarkivet angår matr.nr. ... og .... Matr.nr. ... kom først ind senere. Det var to forskellige ejendomme, udstykket på forskellige tidspunkter og med forskellige rettigheder. Ejeren kunne råde over dem hver for sig. Der er lyst én servitut, der angår matr.nr. ... og .... På et sådant fælles tingblad blev det noteret, hvilket matr.nr. servituten vedrørte. Hvis den omhandlede servitut havde været tinglyst på det gamle matr.nr. ..., ville den have optrådt her. På det omskrevne tingblad for matr.nr. ..., ... og ... er matr.nr. ... kommet til – den vedrører det sidste stykke vej ned til vandet. Alle udstykninger har ret til at færdes på

dette matr.nr. for at sikre adgang til vandet. Afskrift dateret 16. august 1972 af servituterklæring af 5. september 1962 for matr.nr. ... angår alle servitutter, der blev overført fra matr.nr. ... til matr.nr. ..., da matr.nr. ... blev udlagt. Hvis man har valget mellem at overføre for meget eller for lidt, skal man snarere overføre noget, man er lidt usikker på, så retten ikke mistes. Efter hans opfattelse var det ikke relevant at overføre den omhandlede servitut i forbindelse med matr.nr. .... Vejudlægget, der ligger på matr.nr. ..., burde ikke være ført over. Måske er servitутten taget med, fordi den grænser til vejen eller måske for en sikkerheds skyld. Han ville nok ikke selv have taget den med. Den digitale udgave af tingbogsattesten er en direkte afskrift af den analoge tingbog. Det fremgår også her, at den omhandlede servitut kun vedrører matr.nr. ... og ikke matr.nr. ... og ....

Han mener ikke at have hørt, at landinspektør Michael Holm har været på sagen. Han har kun hørt, at landinspektør Henning Østergaard har bistået. Han har ikke besigtiget ejendommene. Han har alene set på luftfotos. Matr.nr. ...'s nordskel vil være i havstokken, hvilket er en labil grænse, idet vandlinjen ændrer sig. Umiddelbart kan han ikke forestille sig, at man med nordskel skulle mene den nordligste linje, hvor man kunne tilkøre ejendommen. I dokumenter som de foreliggende vil man henvise til den matrikulære grænse. Da servitутten blev lavet, var matr.nr. ...'s nordskel i sydsiden af matr.nr. ... og .... Matr.nr. ... havde også en strimmel, hvor matr.nr. ... senere blev udstykket. På dette tidspunkt lå en lille del af matr.nr. ...'s nordskel altså også i havstokken. I servitутten vedrørende matr.nr. ..., tinglyst den 19. juli 1932, er skrevet "vejspor", medens der i det samtidige vejudlæg er brugt udtrykket, at der udlægges vej. Det er hans opfattelse, at forklaringen på denne forskel er, at der endnu ikke var en vej. Han ved ikke, hvornår vejen faktisk blev udlagt.

Niels Peter Jensen har forklaret bl.a., at han blev uddannet landinspektør i 1976 og har arbejdet som sådan siden, dels i privat praksis, dels i Københavns Kommune som stadskonduktør i 33 år og i Kort- og Matrikelstyrelsen i 5 år indtil 2015. Derefter har han kun haft enkeltsager. Han blev bedt om at finde relevante luftfotos vedrørende de to sommerhusgrunde for at påvise, hvordan der havde været kørt til ejendommene. Efterfølgende blev han bedt om at gå tingbøgerne igennem tilbage fra realregistre på matr.nr. ... og ..., således at der er kontinuitet i henvisningerne, hvilket han mener at have fundet. Af servitутtdokumentet vedrørende matr.nr. ..., tinglyst den 19. juli 1932, fremgår, at det skulle tinglyses på matr.nr. .... Når man kigger øverst på dokumentet, fremtræder det således, at det angår matr.nr. .... Det er lykkedes ham at finde et omskrevet tingblad på Rigsarkivet vedrørende matr.nr. ... og .... Det er den tidligere tingbog for matr.nr. .... Det fremgår øverst, at matr.nr. ... og ... er overført fra realregisterets folieblad nr. 354 og 273. Det er altså de første tingblade for de to ejendomme, som har haft hver sit realregisterblad. Da tingbladet blev oprettet, har man ikke anført årstal. Man skal altså over på realregisterfo-

liebladene for at se, hvornår ejendommene blev udstykket. Man har fundet det praktisk at lade dem have et fælles tingblad, hvilket var muligt på dette tidspunkt. Det fremgår, at der frem til 1982 kun var én servitut om byggelinjer, der vedrørte både matr.nr. ... og .... Der måtte i byrderubrikken redegøres for, hvilke(n) af ejendommene byrder påhviler. Det er to forskellige faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. Det fremgår videre, at bladet den 12. januar 1982 er overført til tingbladet for matr.nr. ..., som altså allerede eksisterede. Matr.nr. ... og ... blev overført til et omskrevet fælles tingblad for matr.nr. ..., ... og .... De servitutter, der påhvilede matr.nr. ..., kom ikke herved til at påhvile matr.nr. ... og .... Man kan undre sig over, at man har fundet det praktisk at overføre til matr.nr. ..., som i for vejen havde en masse servitutter. Afskrift dateret 16. august 1972 af servituterklæring af 5. september 1962 for matr.nr. ... angår de servitutter vedrørende matr.nr. ..., der skulle overføres til matr.nr. .... Landinspektøren må have ladet sig forvirre af formuleringen i den omhandlede servitut om det nordlige skel til matr.nr. ... og har derfor overført den til matr.nr. .... Med nutidens klare matrikelkort er det helt klart, at vejudlægget langs matr.nr. ...'s nordskel ikke havde noget med matr.nr. ... at gøre.

Når der som tillægstekst i tingbogsattesten for matr.nr. ... ud for nogle dokumenter er anført "Vedr ..." svarer det til de gamle tingblade, hvor der ud for byrderne er anført, hvilken ejendom de påhviler. Det er altså en videreførelse af den samme note i den analoge tingbog til den digitale. Når man ser en sådan note i den digitale tingbog, vil man tænke, at der er lavet en matrikulær sammenlægning. Det medfører ikke en ændring af rettigheden, at der sker en sammenlægning. Den omhandlede servitut var kun tinglyst på matr.nr. ..., hvorfor det ikke giver mening, at den skulle give en vejret hen over en ejendom, som den ikke er tinglyst på. Reglen var, som det fremgår af justitsministeriets cirkulære fra 1979 – at de matr.nr., der var berørt, skulle nævnes i hovedet evt. som en angivelse af "m.fl.", men i så fald skulle de øvrige matrikelnumre klart fremgå af teksten nedenfor. Det er ikke tilfældet her. Det var klart meningen, at servituten skulle tinglyses på matr.nr. .... Da matr.nr. ...ørste gang blev udstykket ses det af realregisterblad for matr.nr. ..., folieblad nr. 273, at hoveddelen hed matr.nr. ..., og den første grund hed matr.nr. .... Tinglysningsloven blev indført i 1927, og foliebladet har været gældende i hvert fald i 1932, hvor disse byrder er indført. Hvis man skal finde ud af, hvilke servitutter der er overført til de udstykkede matrikler, skal man gå til det folieblad, der er henvist til foroven ved henvisningen til Landbrugsministeriets skrivelser, i dette tilfælde folieblad 293. På det tidspunkt hvor folieblad 293 blev afskaffet, har man oprettet et blad for matr.nr. ... og ... på det tidligere tingblad for matr.nr. .... Det er svært at se, hvad der henvises til, men der skulle henvises til det folieblad 293, der overførtes hertil.

### **Anbringender**

B og C har i deres påstandsdokument af 14. juni anført følgende:

”3. ANBRINGENDER

3.1 *Ad appellanternes principale påstand 1 og 2 samt påstand 3*

Til støtte for, at appellanterne har den ret til færdsel og adgang til deres ejendom, der er beskrevet i den principale påstand 1 og 2, og at denne ret skal respekteres af indstævnte, jf. påstand 3, gøres det overordnet gældende, at:

- ⊗ Servitutten er i dag tinglyst på både matr.nr. ... og nr. ... og har siden tinglysningen 19. juli 1932 været tinglyst med samme geografiske placering uagtet de mellemliggende matrikulære ændringer.
- ⊗ Det er ikke – og har aldrig været – en fejl, at Servitutten er tinglyst på matr.nr. ..., tværtimod.
- ⊗ Servitutten må efter sit indhold og omstændighederne i øvrigt fortolkes sådan, at den giver ret for ejer af matr.nr. ... til at færdes både på de matrikulært udlagte veje D-vej Syd + Nord og D-vej II (tidligere beliggende på matr.nr. ... og endnu tidligere på matr. nr. ...) og tværs hen over matr.nr. ... ad et vejspor, alt som den ved skødet aftalte adgangsvej til matr.nr. ....
- ⊗ Indstævnte er som ejer af matr.nr. ... er forpligtet til at respektere den ovennævnte aftalte og tinglyste adgangsvej for appellanterne, idet indstævnte har eller burde have været bekendt med Servitutten, siden indstævnte erhvervede ejendommen matr.nr. ....

Disse anbringender uddybes i det følgende.

3.1.1 Servitutten er tinglyst som byrde på appelindstævntes ejendom, matr.nr. ...

Det gøres gældende, at appellanterne kan støtte ret på den gældende tingbog med hensyn til, at Servitutten er lyst på appelindstævntes ejendom, matr.nr. ..., og dermed giver appellanterne den ret til færdsel over matr.nr. ..., der følger af Servitutts nærmere indhold.

Appelindstævnte har bevisbyrden for, at Servitutten ikke i overensstemmelse med tingbogens udvisende er og siden 1932 har været tinglyst på appellanternes nuværende ejendom, matr.nr. .... Denne bevisbyrde har appelindstævnte ikke løftet.

.....

Appelindstævnte har bemærket, at Servitutten ikke fremgår på det tidligere fælles tingbogsblad for matr.nr. ... og ... (...). Men deraf kan ikke udledes, at Servitutten ikke blev tinglyst på matr.nr. ... 19. juli 1932, tværtimod:

Ud for matr.nr. ... (...) ses i bemærkningsfeltet henvisningen tilbage til Nykøbing Sjælland Byfoged realregister bind II s. 273. Realregisteret er tingbogens forgænger og dermed tidligere end det omskrevne tingbogsblad. Følger man henvisningen, kommer man til realregisteret for matr.nr. ..., hvorfra bl.a. matr.nr. ... og ... mfl. er udstykket.

På nævnte realregisterside for matr.nr. ...lyvesandslodderne (...), fremgår det, at Servitutten blev tinglyst 19.07.1932 på det fælles folieblad i realregisteret for bl.a. ... og ... m.fl.

Det anførte understøttes af henvisningsbladet (...).

Der foreligger i sagen erklæringer fra 3 landinspektører - landinspektør Holm i 2008 (...), landinspektør Faustrup i 2018 (...) og landinspektør Østergaard i 2019 (...), der alle udtaler, at Servitutten er tinglyst på såvel matr.nr. ... som nr. ....

Appellanternes forståelse af de fremlagte tinglysningsakter er nærmere undersøgt og bekræftet af Rigsarkivet, jf. Rigsarkivets redegørelse af 17. december 2019 (...). Redegørelsen støtter i enhver henseende, at Servitutten blev tinglyst på matr.nr. ... 19. juli 1932 – og fortsat er tinglyst på denne ejendom.

De nævnte fremlagte bilag, herunder appelindstævntes bilag, understøtter ligeledes appellanternes påstande og anbringender i relation til, at Servitutten er - og stedse har været - tinglyst på matr.nr. ... og senere også på matr.nr. ..., det vil sige nuværende matr.nr. ... (og ...) efter sammenlægningen i 2017 af matr.nr. ..., ... og ... til nuværende ....

3.1.2 Det er ikke – og har aldrig været – en fejl, at Servitutten er tinglyst på matr.nr. ..., tværtimod.

Der er ingen reelle holdepunkter for, at angivelsen i Servitutten af "nordskellet for matr.nr. ..." skulle være en skrivefejl, som påstået af indstævnte og lagt til grund af byretten, således at der i stedet skulle have stået nordskellet for matr.nr. .... Dette er usandsynligt, og appelindstævnte har da heller ikke løftet sin bevisbyrde for, at Servitutten ikke skal forstås i overensstemmelse med sin ordlyd:

For det første henvises der i Servitutten to steder til nordskellet for matr.nr. .... Det er usandsynligt, at der skulle være den samme skrivefejl to steder.

For det andet er det i det endelige skøde (...) vedrørende den første overdragelse af matr.nr. ..., udtrykkeligt anført: "5) Færdsel til og fra Parcellen foregaar ad den langs Matr. No....'s Østskel udlagte 3,77 m. brede Vej og fra denne ad et udlagt 3,77 m. bredt Vejspor mod Vest langs Nordskellet for Matr.No....." Da der således såvel i skødet, som i tinglysningsekstrakten af Servitutten fra skødet står langs nordskellet for matr.nr. ..., må det lægges til grund, at koncipisten også virkelig har ment dét, der er skrevet to gange i tinglysningsekstrakten og to gange i skødet.

Dette harmonerer også med Servituttens 1. led, der giver færdselsret til den fulde vejstrækning langs matr.nr. ...'s østskel: "ad den langs ...'s Østskel udlagte 3,77 m. brede Vej", det vil sige fra M-vej i syd helt til nord ved sydenden af den tidligere .../"knækket" i D-vej. Færdselsretten stopper således ikke ved sydenden af .../... eller andet sted. Dette i modsætning til den i 1936 tinglyste færdselsret ad E-vej til fordel for matr.nr. ... og ... (...), hvori det entydigt er beskrevet, at der er tale om D-vejsstrækningen fra syd frem til matr.nr. ...'s sydende.

For det tredje ville det ikke have givet geografisk mening, hvis der havde stået nordskellet for matr.nr. .... I 1932 var matr.nr. ... endnu ikke udstykket fra matr.nr. ..., og matr.nr. ...'s nordligste skel lå derfor dengang langs stranden øst for og i forlængelse af matr.nr. ...'s nordskel – uden skelgrænse til matr.nr. ....

For det fjerde bestrides det, at den omstændighed, at Servitutten – ubestridt – angiver at skulle tinglyses på matr.nr. ... skulle betyde, at den ikke også er tilsigtet tinglyst på matr.nr. .... Forholdet er, at Servitutten efter sit indhold også gav og fortsat giver de berettigede en ret over matr.nr. ... – nemlig til at færdes a) ad D-vej Syd + Nord og D-vej langs østskellet på matr. ... (d.d. både langs østskellet for matr.nr. ... og ...) og b) videre mod vest ad "knækket" på D-vej hen til skellet til matr.nr. ... (både D-vej og "knækket" hørte i 1932 til matr. ... – i dag er disse vejarealer lagt ind under matr.nr. ...). Derfor er det korrekt, at Servitutten (også) blev tinglyst og vedvarede er det på matr.nr. .... Hertil kommer, at D-vej fra M-vej i syd mod nord til sydenden af matr.nr. ... fortsat er beliggende bl.a. på matr.nr. ..., og ret til kørsel på denne vejstrækning er derfor også i dag en forudsætning for, at matr.nr. ..., m.fl., herunder ..., kan tilkøres.

3.1.3 Servitutten må efter sit indhold og omstændighederne i øvrigt fortolkes sådan, at den giver appellanterne den vej- og færdselsret, der er omfattet af den principale påstand 1 og 2

#### 3.1.3.1 Vejudlæg, vejret og fornøden vejadgang

Sagens bilag og historik afspejler, at der er anledning til at være meget opmærksom på den såvel faktiske som juridiske sondring mellem udlæg af en vej, anlæg af en vej og færdselsret/vejret til en vej henholdsvis et vejspor. Denne sondring er tilsyneladende overset i den indankede dom.

Et vejudlæg er udtryk for (privat eller offentlig) arealplanlægning, der har betydning for den fremadrettede anvendelse af ejendommen med vejudlægget – og for ejendommens værdi (vejudlæg ansættes normalt til en ejendomsværdi på 0 kr.) – men giver i sig selv ingen færdselsret over den private ejendom. Dette forudsætter privatretlige aftaler eller en offentligretlig afgørelse (fra vejmyndigheden) om, hvilke lodsejere der har vejret til den udlagte vej.



Omvendt er der intet til hinder for, at 3. mand aftalemæssigt kan erhverve ret til færdsel over en privat ejendom, uden at der på ejendommen også matrikulært er udlagt en vej eller fysisk anlagt en vej. Der er i så fald blot tale om færdselsret ad en ikke matrikulært udlagt vej, sti eller som i denne sag et vejspor.

Endelig er anlæg af en vej et fysisk anlægsarbejde, hvorved vejen sikres og befæstes, typisk med køregrus. Dette sker normalt først, når færdslen på vejen nødvendigvis gør det.

En vej er et juridisk begreb, mens et vejspor er noget, der fysisk har manifesteret sig i marken. Servituttens omhandler netop dels en vej – D-vej -, dels et vejspor (Vejsporet).

Det betyder, at blot fordi der samtidig med udstykningen af matr.nr. ... blev foretaget et vejudlæg til en øst-vest-gående vej på matr.nr. ..., langs sydskellet til (bl.a.) matr.nr. ..., følger ikke heraf, at ejere af matr. nr. ... eller andre parceller af ... har ret til at benytte den udlagte vej (E-vej). Det ændrer ikke herved, at der i udstykningsjournalen (...) fremgår, at vejen udlægges "som Adgangsvej til Parceller af matr.nr. ....". Det er nemlig ejeren af matr.nr. ..., der, uafhængigt af vejudlægget, afgør, hvilke parceller – eksisterende som kommende – af matr.nr. ..., der skal have vejret til vejen. Hverken matr.nr. ... eller matr.nr. ... eller øvrige parceller af ... er oprindeligt eller sidenhen blevet tildelt vejret til "E-vej". Byretsdommerens formodning i dommen side 26, 3. afsnit in fine om "at adgangen til matr.nr. ... skal ske af den udlagte vej langs skellet til ejendommen..." er uden holdepunkter i form af dokumenteret vejret for matr.nr. ... til E-vej og synes baseret på en misforståelse med hensyn til den retlige virkning af et vejudlæg.

Det gøres gældende, at såfremt byretsdommen står ved magt, vil ejendommen matr.nr. ... være uden lovlig fornøden vejadgang, idet ejerne ikke har vejret til hverken F-vej eller E-vej (dette kræver uanset byrettens dom inddragelse af de respektive vejejere), ligesom lovlig adgang fra enten F-vej eller D-vej Tværvej forudsætter en offentligretlig overkørselstilladelse, som ikke p.t. foreligger fra hverken den ene eller den anden vej.

### 3.1.3.2 Fortolkning af Servituttens ordlyd

Det kan ikke lægges til grund som sandsynligt, at der i Servituttens skulle have stået langs sydskellet for ... (i stedet for nordskellet), således at Vejsporet korrekt var tænkt placeret på ..., men blot langs ...'s sydskel. En sådan forståelse af adgangsvejen har ingen støtte, hverken i ejendommenes disponering/bebyggelse eller i de fremlagte luftfotos, der viser, at der ikke dér er eller har været adgangsvej for matr.nr. ... i modsætning til det klart i marken beliggende Vejspor mod nord, jf. også naturvejleder Jørgen Stoltz' udtalelse.

Det giver heller ikke mening, hvis der i Servituttens skulle have stået langs nordskellet for matr.nr. ... – og man dermed ikke havde ment det reelle nordskel for matr.nr. ..., jf. ovenfor, men derimod det syd-

ligere beliggende men nordvendte skel mod matr.nr. ... og .... Det vil sige den vejstrækning, der i sagen betegnes E-vej, og som matrikulært hører til matr.nr. .... Det ville nemlig savne mening at tinglyse Servituten om færdselsret på matr.nr. ..., hvis det Vejspor, Servituten omhandlede, kun lå på matr.nr. ... og således ikke udgjorde en byrde for .... Det gentages herved, jf. afsnit 3.1.1, at Servituten de facto er tinglyst på matr.nr. ....

Servituttens angivelse af et vejspor langs med "Nordskellet af matr.nr. ..." er derimod meningsfuld i lyset af, at matr.nr. ... allerede var til- lagt adgang via "knækket" af D-vej, der efter udstykningskor- tet gik mod vest ind til matr.nr. ... lige syd for klitternes begyndelse. Det er logisk, at matr.nr. ... skulle have den samme adgangsvej som matr.nr. .... Med henvisningen i både skødet og Servituten til matr.nr. ...'s nordskel, har der i lyset af den allerede planlagte adgangsvej for matr.nr. ... naturligvis ikke været ment det matrikulære skel, der løb ved højeste daglige vande mod Kattegat. Med "langs Nordskellet" har i stedet været ment den fysisk/faktiske nordligste grænse, hvortil ejendommen kunne tilgås og anvendes til kørende færdsel lige syd for de mere ufremkommelige klitter. Det skal her også tages i betragtning, at Kattegat i 1930'erne gik væsentligt længere ind mod syd/landværts, jf. at der er tilskyldt betydelige arealer til både ... og ... (...). Disse arealer er endnu ikke udmatrikuleret.

Servituttens angivelse af, at adgang skulle ske ad "et Vejspor langs med Nordskellet af matr.nr. ..." harmonerer med, at der for denne stræk- ning ikke var tale om en matrikulært udlagt vej, hvilket udelukker den netop udlagte E-vej.

### 3.1.3.3 Betydningen af tinglysningsdommerens anmærkning i skøde vedrørende matr.nr. ....

I forbindelse med salg i 1932 af matr.nr. ..., Flyvesandlodderne, Ny- købing S Jorder, der blev udstykket samtidig med matr.nr. ..., blev det oplyst (...), hvilke servitutter, der hvilede på matr.nr. ..., som matr.nr. ... blev udstykket fra. Under litra g var blandt andet anført: "Ejeren af Matr.No. ... har Ret til Færdsel ... ad et 3,77 m. bredt Vejspor fra den østlige vej mod Vest langs Sydskellet af Matr.No. ...." (Understreget her).

Tingslysningsdommeren gav skødet en anmærkning herom: "Iflg. Tingbogen gaar det i Servitut "g" nævnte 3,77 m. brede Vejspor langs M.No. ...'s Nordskel." (Understreget her)

I præmisserne for den indankede dom er anført følgende i tilknytning hertil, jf. dommen side 26, 3. afsnit: "Dette [at den tilsigtede adgangsvej til matr.nr. ... måtte være E-vej] synes da også at have været tinglysningskontorets opfattelse af de stedlige forhold, idet der ved tinglysning af skødet for matr.nr. ... blev givet retsanmærkning om vejsporets placering i forhold til matr.nr. ...'s skel." (min under- stregning og [...])

Denne præmis tyder på en juridisk misforståelse med hensyn til, hvad der påses af tinglysningskontoret. Tinglysningskontoret inddrager således ikke de stedlige forhold i vurderingen af, om der skal gives retsanmærkning. Derimod gives der retsanmærkning efter tinglysningslovens § 15, stk. 4, hvis dokumentet ikke angiver den berettigedes prioritetsstilling eller har angivet den på en mod tingbogen stridende måde. Angivelsen i skødet vedrørende matr.nr. ... af vejretten for ejeren af matr.nr. ..., var netop i strid med tingbogen, da der i skødet stod "Sydskellet", mens der i den tinglyste Servitut står "Nordskellet". Anmærkningen gør således alene opmærksom på, at der i skødet vedrørende matr.nr. ... er oplysninger, der ikke stemmer overens med en allerede tinglyst byrde. Anmærkningen havde ingen selvstændig betydning for ..., hvorfor den ikke gav anledning til korrektion.

Det for denne sag interessante i relation til skødet for matr.nr. ... er imidlertid, at sælger G - som også ejede matr.nr. ... - efter at have fået denne anmærkning ikke tog skridt til at ændre Servitutens stedsangivelse. Når det ikke skete, er det naturligvis, fordi det er Servitutens stedsangivelse langs Nordskellet for ..., der er den korrekte stedsangivelse.

Endvidere har G og efterfølgende ejere af matr.nr. ... i skøderne vedrørende 5 senere frastykkede ejendomme fra matr.nr. ... konsekvent henvist til, at Vejsporet i Servitutten af 19. juli 1932 gik langs matr.nr. ...'s nordskel. Dette gælder således skøderne tinglyst 4/12 1935 for matr.nr. ... og ... samt skøder tinglyst i juni 1962 for matr.nr. ..., ... og ... (...).

Endelig bemærkes, at matr.nr. ... og ... var ejet af de samme to personer – Johanne Fenger og Gudrun Harksen. Det fremgår af realregisteret for begge, at placeringen af Servitutens Vejspor her er korrekt beskrevet som løbende langs ...'s nordskel (...).

Appellanterne gør derfor gældende, at det er i skødet vedrørende matr.nr. ..., at der er en fejlskrift – ikke i skødet vedrørende matr.nr. ... og Servitutten.

3.1.3.4 Adgangs- og færdselsrettens lokalisering hen over matr.nr. ... var velbegrundet efter forholdene i 1932

Det gøres gældende, at udstykningshistorikken og de oprindelige ejerinteresser, jf. den supplerende sagsfremstilling ovenfor, understøtter, at Servitutten skal fortolkes i overensstemmelse med sin ordlyd, formålet, de geografiske forhold i 1932, den faktiske benyttelse af Vejsporet og tinglysningen på matr.nr. ....

Appelindstævnte anbringende om, at den geografiske placering skal ændres til en placering på ... syd for ... og ... kan ikke med nogen rette hævdes at være en korrigerende fortolkning. Det vil være en fuldstændig omkalfatring af Servitutens indhold og tinglysningen, hvilket ikke stemmer overens med de faktiske forhold, sagens bevisligheder samt almindelige fortolkningsprincipper i øvrigt og må derfor afvises.

### 3.2 *Ad appellanternes subsidiære påstand 1 og 2*

De subsidiære påstande svarer til de principale påstande, alene med en forskel angående Vejsporets mere eksakte placering hen over matr.nr. ..., idet den subsidiære påstand angår en placering af Vejsporet, der er lidt nordligere, end hvad der følger af den principale påstand.

Hvis landsretten således ikke mener, at der kan gives appellerne medhold i, at Servitutten giver færdsels- og vejret til den geografiske placering af Vejsporet, som fremgår af oversigtskortet (...) med angivelsen "påvist kørespor", gøres det subsidiært gældende, at færdsels- og vejretten angår en placering af Vejsporet øst-vest, ud for sydskellet af den tidligere matr.nr. ..., dér hvor D-vej slutter mod nord.

Den subsidiære påstand støttes navnlig på, at der med Servitutts ordlyd "langs Nordskellet for matr.nr. ...", menes det nordligste sted, hvor ejendommen dengang kunne tilkøres mod vest fra D-vej. Denne lokalisering må derfor opretholdes, uagtet at vejretten gennem tiden de facto er udøvet med en lidt sydligere placering, jf. herved de fremlagte erklæringer og fotos.

Der gøres i øvrigt de samme anbringender gældende, som vedrørende den principale påstand 1 og 2.

### 3.3 *Ad appellanternes mere subsidiære påstand vedrørende hæv*

Appellanternes mere subsidiære påstande er nedlagt for det tilfælde, at landsretten ikke finder, at Servitutten kan danne grundlag for den af appellanterne påståede færdselsret og adgangsvej. I så fald er det appellanternes opfattelse, at færdselsretten og adgangsvejen – med samme stedlige placering, som omfattet af den principale påstand – kan støttes på, at der er vundet hæv.

Til støtte for den mere subsidiære påstand om hæv gøres det gældende, at appellanterne i et efter omstændighederne tilstrækkeligt omfang har godtgjort, at vejadgangen over matr.nr. ... har været benyttet af ejerne af matr.nr. ... i såvel (mindst) 20 år som i alderstid (siden 1932). Vejsporets beliggenhed (...) har været placeret og benyttet over matr. nr. ... i mere end alderstid, ca. 85 år, uden at de oprindelige ejere N og G af matr.nr. ... og ... m.fl., der pålagde Servitutten på b.la. matr.nr. ..., som tjenende ejendom, eller senere erhververe gennem tiden har indledt retsskridt eller over længere tid opsat forhindringer for benyttelsen.

Det gøres fortsat gældende, at der er tale om en synbar servitut. I hvert fald gennem de sidste 20 år har der således været synlige hjulspor og andre spor, som har vist, at ejerne af matr.nr. ... benyttede Vejsporet som adgang til deres ejendom. Der henvises herom navnlig til erklæringen fra Jørgen Stoltz (...).

Appelindstævnte har været i ond tro om Servituttens eksistens og vejadgangen, herunder Vejsporets placering og har under alle omstændigheder udvist retsfortabende passivitet.

Der skal med hensyn til benyttelsens intensitet og de beviskrav, der stilles vedrørende en kontinuerlig brug af vejadgangen, lægges vægt på, at der er tale om et sommerhusområde, hvor færdslen stedse har været begrænset, og hvor navnlig færdsel med bil ikke var sædvanlig i mange år efter udstykningen af ejendommene.

#### 3.4 *Ad (1) Appellanternes påstand 4 - renter af sagsomkostningsbeløbet*

Det gøres vedrørende påstanden om forrentning af appellanternes krav om tilbagebetaling af de betalte sagsomkostninger i henhold til byrettsdommen gældende, at sagens konkrete og særlige forhold berettiger til, at der skal betales renter, som påstået, jf. herved U2010.3165H.

#### 3.5 *Ad appellanternes påstande overfor appelindstævntes selvstændige påstande*

##### 3.5.1 Den selvstændige påstand 1, principalt og subsidiært

Til støtte for appellanternes påstand om frifindelse overfor indstævntes påstand om forbud for appellanterne mod at færdes på indstævnte ejendom matr.nr. ... på Vejsporet og D-vej (eller dele heraf), gøres de samme anbringender gældende, som anført ovenfor vedrørende appellanternes påstande 1, 2 og 3.

##### 3.5.2 Den selvstændige påstand 2, principalt og subsidiært

###### 3.5.2.1 Ad appellanternes afvisningspåstand

Appelindstævnte har i ankeduplikken (som er appelindstævntes 3. processkrift i ankesagen) nedlagt nye påstande i form af "påstand 2" med en principal og en subsidiær påstand.

Appellanterne har i processkrift I protesteret mod, at de nye påstande fremsættes.

Appelindstævntes nye påstande angår pligt for appellanterne til at anerkende, at indstævnte kan kræve tingbogen berigtiget, således at det fremgår af tingbogen for matr.nr. ..., at den omstridte Servitut ikke angår denne matrikel (subsidiært samme indhold, bortset fra den del af matr.nr. ..., der tidligere var matrikuleret som matr.nr. ...).

Til støtte for, at disse påstande bør afvises, gør appellanterne for det første gældende, at appelindstævntes nye påstande indholdsmæssigt reelt svarer til appelindstævntes tidligere, under byretssagen fremsatte påstand 2 om pligt for appellanterne til at foranledige den omstridte Servitut aflyst af tingbogen, og at påstandene derfor bør nægtes fremsat i henhold til retsplejelovens § 382, stk. 1, idet appelindstævnte ikke har nedlagt de nævnte påstande i ankesvarskriftet.

Appellanterne gør i den forbindelse gældende, at det ikke udelukker anvendelse af retsplejelovens § 382, stk. 1, at appelindstævnte i ankeduplikken har omformuleret påstandene, så der nu tales om ret til at kræve tingbogen for matr. ... "berigtiget", hvorimod appelindstævntes påstand 2 for byretten angik krav om at få den omstridte Servitut afløst af tingbogen (påstanden omfattede efter sin ordlyd tingbogen vedr. såvel matr.nr. ... som ... m.fl.). Konsekvensen af de nye påstande, hvis appelindstævnte skulle få medhold, vil i begge tilfælde være den samme for appellanterne som en aflysning af Servitutten på nuværende matr.nr. ..., nemlig at der skal foretages ændring af tingbogens udvisende, så den omhandlede Servitut ikke længere fremgår af tingbogen for så vidt angår matr.nr. ... og dermed ikke fremadrettet vil være tinglyst som Servitut og byrde på appelindstævntes ejendom, matr. ....

Byretten frifandt appellanterne for den ovennævnte påstand, som derefter ikke blev genfremsat af appelindstævnte, heller ikke i korrigeret form, hverken i ankesvarskriftet eller i det supplerende ankesvarskrift. Det gøres gældende, at det ikke er undskyldeligt, at appelindstævnte først ved ankeduplikken genfremsætter den omhandlede påstand i en sprogligt korrigeret version om pligt for appellanterne til at anerkende rettelse af tingbogens udvisende.

Appelindstævnte har i ankeduplikken (...) anført om indholdet af sin påstand 2 i byretssagen, at denne påstand angik Servitutens aflysning fra matr.nr. ..., ikke fra matr.nr. .... Hvis dette var rigtigt – hvilket ikke har hold hverken i påstandens ordlyd eller i dommens gengivelse af appelindstævntes procedure – skulle byretten ikke have frifundet appellanterne, men i stedet have afvist påstanden på grund af manglende retlig interesse hos appelindstævnte.

Det fastholdes derfor, at byretten med retskraft for appelindstævnte har afgjort, at der ikke skal foretages nogen ændringer/rettelser/aflysninger i tingbogen for så vidt angår det forhold, at den omhandlede Servitut fremgår som tinglyst på matr.nr. ....

For det tilfælde, at landsretten ikke finder, at appelindstævntes påstand 2 i ankeduplikken er omfattet af retsplejelovens § 382, stk. 1, fordi landsretten måtte finde, at påstanden er forskellig fra de påstande, som appelindstævnte gjorde gældende for byretten, gøres det gældende, at både den principale og den subsidiaire påstand 2 bør nægtes fremsat i henhold til retsplejelovens § 383, stk. 3, idet påstandene burde have været fremsat tidligere under anken.

Det gøres gældende, at det ikke er undskyldeligt, at appelindstævnte først fremsætter disse påstande nu. Navnlig bemærkes, at appellanterne ikke i ankereplikken har nedlagt nye påstande eller indholdsmæssigt har ændret sine påstande på en måde, der kunne berettiggeliggøre fremsættelsen af de nye påstande fra appelindstævnte.

De ændringer i appellanternes påstande, der er foretaget i ankereplikken i forhold til ankestævningen, er således altovervejende af redaktionel karakter med henblik på sproglig forenkling. Der henvises til redagørelsen herfor i processkift I (...).

Til yderligere støtte for, at appelindstævntes nye påstande bør afvises, gøres det gældende, at en nægtelse af at lade appelindstævnte fremsætte påstand 2 ikke vil afskære appelindstævnte fra på anden vis at varetage sine interesser, jf. de allerede nedlagte påstande.

### 3.5.2.2 Ad appellanternes subsidiære påstand om frifindelse

Til støtte for appellanternes subsidiære påstand om frifindelse overfor de samme påstande, gøres det overordnet gældende, at det ikke er en fejl, at Servitutten i tingbogen fremstår som tinglyst som byrde på matr.nr. ..., helt eller delvis. Der henvises herom til afsnit 3.1.2 ovenfor.

Det gøres endvidere gældende, at appellanterne i 2005 har erhvervet deres ejendom, matr.nr. ..., i god tro med hensyn til den tinglyste adgang- og færdselsret over matr.nr. ..., hvorfor rettelse af tingbogen med hensyn til Servitutts tinglysning på matr.nr. ... under alle omstændigheder ikke bør ske nu, jf. herved tinglysningslovens § 34, stk. 1. Der skal i den forbindelse også lægges vægt på, at appelindstævnte for sit vedkommende må antages at have været bekendt med, at Servitutten var tinglyst på hendes ejendom siden erhvervelsen i 2002 uden, at der forud for sagens anlæg ved Retten i Glostrup er taget nogen skridt med henblik på ændring.

Appelindstævntes indsigelse om, at det er en fejl, når Servitutten i tingbogen fremgår som tinglyst på matr.nr. ..., kan derfor under alle omstændigheder ikke gøres til genstand for prøvelse under denne retssag, idet en eventuel rettelse af tingbogen med hensyn til Servitutts tinglysning på matr.nr. ... i givet fald skulle ske ved dom efter fremgangsmåden i tinglysningslovens § 34, stk. 1, 2. led."

A har i påstandsdokument af 14. juni 2021 anført følgende:

#### "5. APPELLANTERNES HOVEDSYNSPUNKTER

Appellanterne støtter deres krav herpå på fire alternative synspunkter:

1. Servitutsynspunktet: Retten følger af en servitut (i processkifterne og heri kaldet Servitutten) indeholdt som post 5 i endeligt skøde til første køber af matr.nr. ..., dateret 22. og 28. juni 1932 og tinglyst 19. juli 1932, hvilken post tillige er tinglyst som byrde (servitut) (mens skødet samme da er tinglyst som adkomst på ...).
2. Hævdssynspunktet: Hævd, enten 20 årig hævd eller alderstids-hævd.
3. Aftalesynspunktet: En aftale indgået mundtligt i forbindelse med et møde mellem parterne, indstævntes ægtefælle og landinspektør Østergaard.

4. Passivitetssynspunktet: Indstævntes retsfortabende passivitet.

#### 6. SERVITUTSSYNSPUNKTET

Servitutten (bilag A) er sålydende med mine fremhævelser og afsnitsnummerering:

1. Færdsel til og fra Parcellen foregaar ad den langs Matr.Nr. ...'s Østskel udlagte 3,77 m. brede vej og fra denne af et udlagt 3,77 m. bredt Vejspor mod Vest langs Nordskellet for matr.nr. ....
2. Denne Bestemmelse lyses som Servitut paa Matr.nr. ..., Nykøbing Sj. Købstands Flyvedanslodder, og med Paataaleret for den solgte Parceller Ejer.
3. Retten tilkommer ogsaa de fra Matr.nr. ... eventuelt senere udstykkede Parceller, samt Parceller fra matr.nr. ... og endelig Matr.nr. ..., med Paataaleret for de berettigede.
4. Vejen vedligeholdes efter Reglerne i Lov om private vejes vedligeholdelse. Sælgerne har ikke Pligt til at anlægge Vejen langs Matr. Nr. ...'s Nordskel, men skal blot udlægge Arealet til Vej.

Det er efter indstævntes opfattelse åbenbart, at der er tale om en fejlskrift, når der tales om Nordskellet... 's nordskel. Et klassisk tilfælde af *falsa demonstratio*.

Matr.nr. ...'s grænse mod nord er ikke mod en ejendom, men mod søterritoriet. Man taler normalt om "grænsen mod søterritoriet" ikke "skellet mod søterritoriet". Modsat rigtige skel flytter grænsen sig med til- og fraskyllede arealer. Matr.nr. ... omfatter (inden for sin østlige og vestlige grænse) grunden frem mod nord til højeste daglige vandstand. Søterritoriet er ikke undergivet nogens ejendomsret, ej heller statens.

Det er da heller ikke langs ...'s nordskel Tvistvejsporer forløber. Det forløber nogenlunde midt hen over matr.nr. ... og nærmere sydskellet end nordskellet. Appellanterne hævder under sagen således ikke nogen vejret langs matr.nr. ...'s nordskel, men tværs over ... – endda lidt nærmere ...'s sydskel end dens grænse mod nord (den nordlige grænse er dog siden trediverne flyttet mod nord ved tilskylninger).

Appellanterne støtter således ikke sin påstand på en naturlig/bogstavelig forståelse af Servitutten.

En sådan ville da også være absurd af flere årsager:

1. Det er slet ikke muligt at komme ad udlagte veje til ... via nordgrænsen for .... Den udlagte vej slutter ved ... og når ikke frem til nordgrænsen af ....
2. Det er dernæst umuligt at køre frem til nordgrænsen i almindelig bil på grund af klitterne.



3. Placering af en udlagt vej langs grænsen til søterritoriet er aldeles uhørt. Er placeringen fast, risikerer man at vejen ædes af havet. Alternativet er en dynamisk placering af vejsporet, så det flytter sig, som kystprofilen måtte ændre sig ved bort- eller tilskylning. Det er der vist aldrig nogen, der har hørt om!

Ganske enkelt: Det er ubestrideligt nødvendigt, at underkaste Servitutten korrigerende fortolkning.

Efter indstævntes opfattelse er der ingen holdepunkter for at fortolke Servitutten således at de synonyme udtryk "langs Nordskellet for matr.nr. ..." (Servitutens 1. afsnit) og "langs Matr.nr. ...'s Nordskel" (Servitutens 4. afsnit) skal læses som sigtende til Tvistvejsporet. En sådan fortolkning kræver også, at man fjerner sig langt fra servitutens ordlyd.

Appellanterne har i svarskriftet for byretten s. 12, (afsnittet "ad 2") på grundlag af visse andre servitutter om et fælles knap 10 m bredt badeareal beliggende på den nordligste del af matr.nr. ... – den del, der senere blev udstykket som matr.nr. ... - til hvilket en række ejendomme på D-vej – ikke appellanternes – havde ret til ophold indført udtrykket matr.nr. ...'s nordlige skel "i servitutmæssig henseende". Man kan sagtens tale om en grænse eller om man vil et skel for en servitut, hvor denne ikke følger ejendomsskellet. Men at fortolke udtrykket "Matr.Nr. ...'s Nordskel" som den tænkte forlængelse mod vest af en servitutgrænse vedrørende servitutter af et helt andet indhold på en naboejendom (...) er endog meget langt ude.

Badearealet var alene beliggende på stamparcellen matr.nr. ..., og de berettigedes ret til at benytte dette var ikke en servitut på .... Den sydlige grænse for badearealet er således ikke servitutgrænse overhovedet på matr.nr. ....

Om badearealet skal det lige indskydes, at når svarskriftet for byretten, s. 18, 3. afsnit taler om "det udlagte badeareal foran ... i det nor(d)østlige hjørne", må der sigtes til matr.nr. ...-..., idet badearealet utvivlsomt var beliggende på den del af matr.nr. ..., der blev udstykket som matr.nr. .... Se korrekt svarskriftet for byretten s. 19, 2. linje: "Arealet ... tjente dels som badeareal...".

Ved den langt senere frastykning af matr.nr. ... blev badeområdet og vejen dertil (D-vej og dennes ikke-udlagte fortsættelse mod stranden samt Stumpen) en del af matr.nr. .... Først ved sammenlægningen i 2016 af matr.nr. ..., ... og ... til ...-... blev badeområdet en del af matr.nr. ...-.... Appellanternes betragtninger om det "nordlige skel i servitutmæssig henseende" er helt uholdbare og støtter ikke, at Servitutten skal forstås som sigtende til Tvistvejsporet. Der sigtes til E-vej.

Efter indstævntes opfattelse er den rette korrigerende fortolkning, at der er en i tegn lille og let gennemskuelig fejl i teksten. I stedet for "langs Matr.Nr. ...'s Nordskel" skulle der have stået "langs Matr.Nr.

...’s Nordskel” (bogstavfejl). Der er ét bogstav forkert. Man kunne også have skrevet ”langs Matr.Nr. ...’s Sydskel” eller mere præcist ”langs med Matr.nr. ...’s og Parcellens Sydskel” (verdenshjørnefejl).

Sådanne fejl kan en konciperende advokat let begå (eller en advokatsekretær begå og advokaten overse).

Et eksempel på en sådan bogstavfejl i en matrikelangivelse frembyder svarskriftet for byretten s. 22, slutningen af 3. afsnit, hvor det hedder:

Adgangs-servituten til ... blev tinglyst den 25. maj 1932, jf. bilag V mens adgangs-servituten for ... blev tinglyst samme år, den 19.juli 1932, jf. bilag A.

Rettelig skulle der anden gang ikke stå ..., men ....

Svarskriftet for byretten frembyder også et eksempel på en verdenshjørnefejl, se s. 14 afsnittet under første overskrift, hvor der står:

I 1930 ... udstykkede samme Ludvig Olsen en mindre parcel, matrikelnr. ..., beliggende i den sydlige ende af D-vej.

Rettelig er matr.nr. ... beliggende i den nordlige ende af D-vej.

Appellanterne har fremført, at E-vej ikke løber langs matr.nr. ...’s nordskel og henvist til, at dette går til klitterne. Det er ikke korrekt. Før udstykningen af ... og ... gik ...’s nordskel til Kattegat (grænsen ved højeste daglige vande) og ikke blot til klitterne. Der forblev det for så vidt angå den lille østligste del. Men udstykningen af matr.nr. ... og ... bevirkede selvfølgelig, at matr.nr. ... på sit længste stykke (midterste og vestligste stykke) fik et nordskel, der var sydskellet for matr.nr. ... og .... Og det var netop denne strækning, det var relevant at beskrive, for her ligger E-vej.

At denne korrigerende fortolkning er den rette, dvs. at hensigten har været, at give matr.nr. ... vejadgang ad E-vej, ikke af Tvistvejsporet, finder overvældende støtte i (1) oplysningerne om Servituttens tilblivelse, (2) de øvrige bestemmelser i Servituten, (3) den daværende ejer af stamejendommens egen forståelse af Servituten udtrykt i et udstedt dokument kortere tid derefter, (4) tinglysningen og (5) forholdene i marken set over tid.

### 6.1. Servituttens tilblivelse

Servituten er udstedt som led i udstykningen af matr.nr. ... fra .... Parcellen havde ikke umiddelbart adgang til offentlig vej. Sådan adgang var også dengang en betingelse for at kunne få approberet en udstykning. Vejadgang blev sikret netop ved udlæg af en vej dér, hvor E-vej ligger. Der var således direkte adgang til udlagt vej fra hele matr.nr. ...’s sydskel.

Efter dagældende regler (lov om private vejrettigheder var endnu ikke indført) var det blotte vejudlæg af en vej, som tjente som eneste vejad-

gang, ikke tilstrækkeligt. Vejretten skulle tinglyses som byrde på den tjenende ejendom.

Der må gælde en overordentlig stærk formodning for, at den vej, der udlægges ved en parceludstyknings og den vej til parcellen, der skal sikres ret til ved tinglysning, er den samme eller som her en delmængde (E-vej) af den samlede vejstrækning, tinglysningen angår (D-vej Syd plus E-vej).

### 6.2 Servituttens øvrige indhold

Det fremgår af Servituttens afsnit 1, at vejadgang sker ad et "udlagt 3,77 m. bredt Vejspor". Der blev netop ved udstykningen af ... udlagt vej, nemlig E-vej, se bilag 17 f (og bemærk bilag 17, s. 2 nederst, journalbetegnelserne U-6 32 og 1108) sammenholdt med udstykningskortet bilag 18, s. 1 f, hvor man ser E-vej udlagt med gult mellem F-vej mod vest og D-vej Syd mød øst og på side 184 nederst kan se, at der er samme sag hos Matrikeldirektoratet. Og den er udlagt netop i 3,77 meters bredde (lig med de klassiske 6 alen). Der er derimod ikke udlagt vej over matr.nr. .... Tvistvejsporet er således ikke udlagt, og det er ekstremt usandsynligt (læs: utænkeligt), at der i 1932 skulle eksistere et faktisk kørespor af netop 3.77 m's bredde (en gængs bredde for udlægget af rigtige veje).

Servituttens skal efter afsnit 2 lyses på ... som tjenende ejendom. Havde den angået Tvistvejsporet. skulle den have været tinglyst også på .... (Når der skrives "også" er det fordi, u.a.o. Servituttens skulle lyses på ... af hensyn til adgangen over D-vej Syd).

Retten tilkommer ifølge Servituttens afsnit 3 også parceller fra matr.nr. ... og matr.nr. .... Det giver ingen mening at give disse adgang til at færdes på Tvistvejsporet, der jo ender blindt ved matr.nr. ...'s østskel. Derimod giver denne bestemmelse god mening, når Servituttens genstand er E-vej, der forbinder D-vej Syd og F-vej. Det gør det navnlig relevant for ejendommen matr.nr. ..., at måtte benytte vejstykket.

Endelig er genstanden for færdselsretten en endnu ikke anlagt vej. Dette stemmer dårligt med, at der sigtes til et allerede fysisk eksisterende vejspor, men fint med, at E-vej endnu ikke var anlagt som en rigtig vej – hvilket selvsagt ikke udelukker, at muligheden for at køre over denne tracée har været lige så god eller bedre som at køre over ....

### 6.3 Den daværende ejer af stamparcellens forståelse

Ejeren af matr.nr. ... beskrev allerede den 11. juli 1932 (før tinglysningen af Servituttens) i forbindelse med udstykning af matr.nr. ... samt lige servitutter på .... Heri beskrives Servituttens som litra g) i opregningen (med min note og fremhævelse), bilag 32 ff, nærmere bilag 32, s. 3):

Ejeren af Matr.No. ... og Parceller derfra, samt senere udstykkede Parceller fra Matr.No. ... og endelig Ejeren af Matr.No. ... har

Ret til Færdsel dels ad 3,77 m.bred Vej langs ....s Østskel (note: D-vej Syd) og dels fra denne vej ad et 3,77 m. bredt Vejspor fra den østlige Vej mod vest langs Sydskellet af Matr.No. ....

Det er her vi finder den rette og logiske mening af Servitutten.

#### 6.4 Tinglysningen

Overensstemmende med sit eget indhold (2. afsnit) blev servitutten lyst på matr.nr. .... Det var også netop på denne ejendom, at D-vej Syd og E-vej var beliggende. Tvistvejsporet er derimod "beliggende" på matr.nr. .... hvorpå Servitutten ikke skulle og ikke blev tinglyst. Den blev mange år senere tinglyst på matr.nr. ... som (muligvis) omfattende også denne del af matr.nr. ..., hvad den rettelig ikke gør. I kraft af sammenlægningen af matr.nr. ..., ... og ... – og kun i kraft heraf – er Servitutten lyst på matr.nr. ...-... men med tydelig angivelse af, at den angår matr.nr. ....

Fra et tidspunkt, der ikke er fastslået, og indtil 1982, havde ... og ... fælles blad i tingbogen, bilag 34. Her optræder Servitutten ikke blandt de tinglyste servitutter.

I 1962 blev matr.nr. ... yderligere udstykket, se bilag Y, bl.a. med udstykning af matr.nr. ... af areal 675 m<sup>2</sup>, heraf vej 186 m<sup>2</sup>. Denne parcel er beliggende umiddelbart øst for matr.nr. ... og rummer således D-vej, Stumpen og det fælles badeareal, men ingen del af D-vej Syd.

Ved denne udstykning af ... skulle der naturligvis ske en vurdering og tinglysningsmæssig registrering af, hvilke på den hidtidige parcel hvilende servitutter, der skulle tinglyses på de frastykkede parceller.

Herved blev Servitutten tinglyst på matr.nr. .... Dette var en fejl, idet Servitutten efter sit korrekt fortolkede indhold, ikke hjemler nogen ret over den frastykkede ejendom. Meget muligt kan fejlen i angivelsen af placeringen som nordlig have affødt denne fejl, idet den kan indbyde til, at man tænker nord og matr.nr. ... var netop nordenden af matr. nr. ....

Servitutstens afsnit 1 giver rettelig færdselsret af D-vej Syd og derpå ad E-vej. Der skal derimod ikke ske fortsat kørsel ad D-vej. Ingen del af D-vej eller E-vej er beliggende på matr.nr. ....

Da matr.nr. ..., ... og ... allerede længe før sammenlægningen fik fælles tingblad blev det på dette markeret, at (bl.a.) Servitutten vedrørte matr. ..., jf. bilag 19 R (byrde 4).

Det gælder også efter sammenlægningen til ...-..., som selvsagt ikke har bevirket opkomsten af en færdselsret hen over ..., men alene en bevarelse af eventuelle rettigheder over matr.nr. ....

Servitutten er som nævnt ikke tinglyst på matr.nr. .... Hvis man antog, at Servitutten skulle fortolkes som sigtende til Tvistvejsporet, er der således tale om en utinglyst ret, der ekstingveres af godtroende erhververe, in casu indstævnte, TL § 1. Ond tro forudsætter grov uagtsomhed, TL § 5. Det er åbenbart, at indstævnte ikke var i ond tro om en ret for ejeren af ... til at færdes tværs over matr.nr. .... Tvistvejsporet har ikke været kendeligt/synbart i terrænet, hvilket ikke er mærkeligt, da der ikke har været kørsel over appellanternes grund. Der henvises herved til, at den daværende ejer af matr.nr. ... ifølge appellanterne ikke kørte over indstævntes grund, men ind fra F-vej og langs vest- skellet for ... (Rute 3) og senere fra F-vej via sin indkørsel (Rute 2 eller muligvis Rute 1). E-vej var ved indstævntes erhvervelse af matr.nr. ..., ... og ... etableret for mange år siden og også indkørslen fra det sydvestlige hjørne af ... var etableret.

#### 6.5 Forholdene i marken

De fremlagte luftfotos (såvel lodfotos som skråfotos) indikerer ganske entydigt, at appellanterne eller tidligere ejere ikke før 2018 kan have kørt ad Tvistvejsporet i nævneværdigt omfang.

Går man langt tilbage i tid kan man se diffus kørsel over bl.a. det da ubebyggede mater.nr. ..., men ikke nogen koncentration, der har frembragt et tydeligt kørespor i Tvistvejsporets tracé.

Den tydelige forandring fra 2017 til 2018, hvor der på kort tid fremkommer et på luftfoto synligt kørespor, indikerer, at der ikke skal meget lang tids kørsel til at fremkalde et tydeligt kørespor, men samtidig, at dette er af ganske ny dato.

Det er ubestridt, at indstævnte først i 2018 så appellanterne køre over sin (indstævntes) grund, se svarskriftet for byretten s. 25, de to nederste afsnit.

Det er først i 2016, at der er drøftelser mellem parterne om Servitutten og "den tinglyste adgang", og hvor der ikke i korrespondancen er om tale af nogen faktisk brug fra appellanternes side, men blot om en ret hertil (som skal ses i lyset af appellanternes byggeplaner jf. svarskriftet for byretten s. 21, første nye afsnit). Hvis der var en tinglyst ret til færdsel hen over matr.nr. ... kunne denne også benyttes, selvom det ikke tidligere var sket (medmindre indstævnte havde vundet frihedshævd).

Der er så vidt ses intet skriftligt i sagen, der viser, at appellanterne før juni 2018 (mail af 27. juni 2018) har meddelt indstævnte, at de faktisk kørte over hendes grund, endelige havde gjort det i årevis. Det er således efter, at undertegnede som advokat for indstævnte i brev af 26. juni 2018 til appellanterne gjorde indsigelse mod, at appellanterne "den sidste måneds tid har indledt en intensiv brug af hendes ejendom som adgangsvej for kørende færdsel til Deres ejendom...".

#### 6.6. Delkonklusion

Servitutten skal fortolkes som havende E-vej, ikke Tvistvejsporet som sin genstand. Den har blot ved en simpel fejl fået en urigtig udformning. En ordlydsfortolkning må forkastes som direkte absurd og der er ikke grundlag for at fortolke genstanden som Tvistvejsporet.

Landinspektør Michael Holm nåede ved sin gennemgang i 2008 af servitutterne på matr.nr. ...-... i 2008 frem til samme konklusion, se bilag 21 nederst. Det samme gælder landinspektør Faustrup ved dennes gennemgang.

Servitutten hjemler efter sit eget – rigtigt forstående – indhold ingen ret over matr.nr. ... eller ..., eller ...-....

## 7. HÆVDSSYNSPUNKTET

Det er oplagt, at det er appellanterne, der har bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt. Dette spørgsmål kræver dog ikke anvendelse af bevisbyrderegler, idet det er helt oplagt, at det er de ikke.

Indledningsvis bemærkes, at da den påståede hævd ikke har været synbar (= givet sig til kende gennem en varig indretning) kræves alders-tidshævd, så selv gamle folk på egnen ikke kan huske, at det nogensinde har været anderledes.

Selv hvis man anerkendte et tydeligt færdselsspor som tilstrækkeligt til den fornødne synbarhed, er der absolut ingen holdepunkter for, at et sådant har eksisteret, da indstævnte erhvervede matr.nr. ..., ... og ....

Sagt ligeud: appellanternes oplysning om, at de i årevis har benyttet Rute 4 forekommer ikke blot totalt udokumenteret, jf. adskillige luftfotos, men lidet troværdig. Appellanterne har givetvis brugt Rute 1 og/eller Rute 2 som adgang til deres ejendom. Kun nye planer om bebyggelsen på appellanternes ejendommen og de forgæves forhandlinger om etablering af en ny indkørsel langs vestskellet af indstævntes ejendom har fremkaldt appellanternes benyttelse af Rute 4 i stedet for Rute 1 eller Rute 2. Den har til gengæld været ret så intensiv, som det må antages netop for at frembringe et synligt kørespor.

Appellanterne har ikke ejet matr.nr. ... i de blot 20 år, der kræves til almindelig hævd. De kan principielt medregne deres forgængers hævd i hævdperioden, men denne har efter appellanternes egen forklaring i svarskriftet ikke fundet sted kontinuerligt. Tværtimod har tidligere ejer brugt Rute 3 og det må efter ældre luftfotos antages, at denne brug har været langvarig, ligesom det må forekomme oplagt, at den nydelige indkørsel fra det sydvestlige hjørne af ... må være brugt. Der mangler kontinuitet.

De fremlagte luftfotos viser ganske tydeligt, at der ikke har været nævneværdig kørsel over Tvistvejsporet før 2018. Der mangler intensitet.

Appellanterne hævder, at deres kørsel ad Tvistvejsporet har været hjemlet i Servitutten. Indstævnte betvivler i allerhøjeste grad, at appel-

lanterne er kommet til ... ad Tvistvejsporet før de begyndte at anvende dette kort før sagens anlæg, men appellanternes påberåbelse af Servitutten udelukker i sig selv, at betingelserne for hævnd (hævnderens subjektive rekvisit) er opfyldt.

Hævndssynspunktet må i det hele anses grundløst.

## 8. AFTALESYNSPUNKTET

Der er ingen holdepunkter for, at indstævnte med appellanterne har aftalt, at de kunne benytte Tvistvejsporet.

Indstævnte har som en god nabo stillet sig imødekomende over for at tillægge appellanterne (og fremtidige ejere af ...) en færdselsret af det sydvestligste stykke af ... og godkendte landinspektør Østergaards forslag herom. Det blev imidlertid afvist at appellanterne, som ønskede en længere indkørsel.

En evt. aftale skulle indebære, at Servitutten blev aflyst, og reelt påberåber appellanterne sig ikke en sådan aftale. De søger ikke under denne sag at få fastslået, at det har fået bindende løfte om en længere indkørsel langs matr.nr. ...'s vestskele – hvilket jo også ville indebære, at appellanterne netop ikke kunne hævde nogen vejadgang ad Tvistvejsporet.

Det er klart, at indstævnte ikke ved at forhandle med sine naboer (appellanterne) og en ny adgangsvej bindende har anerkendt, at appellanterne har færdselsret ad Tvistvejsporet. Det gælder særligt oplagt, når der til mødet deltager en landinspektør, hvis oplysninger om en tinglyst om end usikker placeret færdselsret over matr.nr. ... må formodes at have et fagligt grundlag. En ikke uvæsentlig detalje i denne forbindelse er, at Tvistvejsporet er beliggende væsentligt anderledes end hvor landinspektør Østergaard i 2017 angav, at der forelå en "Usikker placering af vejret", jf. bilag E s. 2, hvor vejrettens genstand er vist som en forlængelse mod vest af Stumpen. Hvis der havde været et solidt grundlag – herunder i marken – for at henvise til et tydeligt kørespor beliggende i Tvistvejsporet var det selvfølgelig sket. Efter sagens anlæg har samme landinspektør begået en ny skitse (bilag AA), hvor der optræder et "Påvist kørespor" (af indstævnte kaldet Tvistvejsporet), hvorpå appellanternes påstande bygger.

Det skal her indskydes, at landinspektør Østergaards erklæring af 13. ds. (bilag AK) er åbenlyst fejlagtig. Servitutten er oprindelig tinglyst på matr.nr. ... og kun den ejendom. Den blev ved udstykningen af ... overført til ... (efter indstævntes opfattelse ved en fejl). Det er kun på den oprindelige ..., at Servitutten er tinglyst. Østergaard bemærkning om, at "Servitutten er oprindeligt også tinglyst på matr.nr. ..." (min fremhævelse) er klart urigtig, og hans "vurdering" af at Servitutten "fortsat vedrører både det oprindelige matr.nr. ... og den del af matr. nr. ..., der tidligere var betegnet matr.nr. ..." (mine fremhævelser) står i den skarpeste modstrid med tinglysningsforholdene.

Aftalesynspunktet må i det hele anses grundløst.

## 9. PASSIVITETSSYNSPUNKTET

Indstævnte har reageret omgående retligt og faktisk, da appellanterne i 2018 begyndte at køre over Tvistvejsporet. Det er ubestridt, at indstævnte ikke tidligere har kunnet iagttage kørsel fra appellanternes side hen over hendes grund.

En ejer af en fast ejendom har i øvrigt ikke nødvendigvis at skride ind over for uberettiget færdsel (eller anden rådighedsudøvelse) over hans ejendom. Han rammes ikke af passivitet, før rådigheden opnår karakter af hævd.

Det kan ikke lægges til grund, at der ved appellanternes erhvervelse af matr.nr. ..., ... og ... var et synligt kørespor hen over matr.nr. ..., der kunne give appellanterne anledning til at formode, at appellanterne havde for vane, at køre over hendes grund (hvad de da heller ikke havde før 2018).

Passivitetssynspunktet må i det hele anses grundløst.

## 10. KONKLUSION

Alle appellanternes argumenter må klart forkastes. Appellanterne er tillagt Vejadgang over E-vej, som ikke ligger på indstævntes ejendom. De har ingen rettigheder over matr.nr. ..., ... eller ...-... i kraft af Servitutten. Det er uden betydning, at denne i 1962 blev lyst på ..., da Servitutten rigtigt fortolket ikke hjemler rettigheder over nævnte matr.nr."

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Spørgsmålet om, hvorvidt den færdselsret, der er beskrevet i den omhandlede servitut, går hen over matr.nr. ..., må som anført af byretten bero på en fortolkning af servitutens ordlyd og formål og oplysningerne i sagen i øvrigt.

Landsretten finder, at det ikke kan tillægges nogen betydning for vurderingen, at der ved tinglysning af skøde vedrørende matr.nr. ... i 1932 blev givet retsanmærkning om beliggenheden af vejsporet.

Landsretten kan i øvrigt tiltræde de grunde, som byretten har anført i sin domsbegrundelse, og finder på grundlag heraf, at den færdselsret, der er beskrevet i servitutten, går ad den faktisk etablerede vej langs nordskellet af matr.nr. ....

Landsretten tiltræder af de af byretten anførte grunde, at B og C ikke har erhvervet den påberåbte færdselsret ved hævd.

Det, som er fremkommet for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.



Som følge af det anførte kan der ikke gives B og C medhold i nogen af de nedlagte selvstændige påstande.

A har i sin selvstændige principale påstand 1 søgt fastslået, at det forbydes de til enhver tid værende ejere af matr.nr. ... at færdes på matr.nr. .... Ved udstykning af matr.nr. ... fra matr.nr. ... i 1962 blev servituten tinglyst på matr.nr. ..., og matr.nr. ... er siden blevet sammenlagt med matr.nr. ... og .... Som sagen er oplyst, finder landsretten ikke grundlag for at forbyde ejerne af matr.nr. ... at færdes på den del af matr.nr. ..., der tidligere var matrikuleret som matr.nr. ....

På denne baggrund frifindes A for de af B og C nedlagte påstande 1-4, og der gives A medhold i hendes subsidiære påstand 1.

As principale og subsidiære påstand 2 er nedlagt i ankeduplik af 1. juli 2020. B og C har nedlagt påstand om, at påstanden afvises. As principale og subsidiære påstand 2 er en ny påstand, som ikke har været gjort gældende i byretten, og påstanden kan herefter kun tages i betragtning med rettens tilladelse, jf. retsplejelovens § 383. Det kan ikke anses for undskyldeligt, at påstanden ikke er blevet nedlagt tidligere under ankesagen, og der er ikke grund til at antage, at nægtelse af tilladelse vil medføre et uforholdsmæssigt tab for A. Landsretten finder som følge heraf ikke grundlag for at meddele tilladelse til, at påstanden tages i betragtning, og tager derfor afvisningspåstanden nedlagt af B og C til følge.

Ankesagen har været hovedforhandlet over to retsdage. Efter ankesagens værdi, omfang, forløb og udfald skal B og C i sagsomkostninger for landsretten betale 100.000 kr. til A. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms.

#### THI KENDES FOR RET:

Det forbydes de til enhver tid værende ejere af matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder (på nuværende tidspunkt B og C), at færdes på matrikel nr. ..., Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, bortset fra den del, der tidligere var matrikuleret som matrikel nr. ....

A frifindes for de af B og C nedlagte påstande.

As principale og subsidiære påstand 2 afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal B og C inden 14 dage betale 100.000 kr. til A. Beløbet forrentes efter rettelovens § 8 a.