

MRF 2022.262

Vestre Landsrets dom af 24. november 2022, 2. afd., sag BS-27248/2021
(Henrik Twilhøj, Astrid Bøgh og Rune Seest (kst.))

A (adv. Simon Hur Stæhr) mod B, C, D og E (adv. Rasmus Grejersen Lynge)

Servitut fra 2000, der gav B ret til færdsel til to anførte udsigtspunkter på A's ejendom ved skrænt ud til Kattegat, omfattede alene gående færdsel og var ikke en eksklusiv brugsret og gav ikke B ret til varige indretninger på de to udsigtspunkter eller ret til at grave jord fra skrænten på den tjenende ejendom.

Sagen drejede sig om fortolkning af en servitut på A's ejendom, der blev tinglyst i forbindelse med A's køb i år 2000 af landbrugsejendommen direkte ud til Kattegat, hvorefter den til enhver tid værende ejer af B's beboelseejendom beliggende længere væk fra kysten havde ret til færdsel og brugsret til to udsigtspladser ved havet på 15x20 m samt færdselsret til havet over A's ejendom på et vedhæftet rids, idet al færdsel skulle foregå til fods. Omkring 2019 opstod uenighed mellem A og B om fortolkning af servituten. Dette gav anledning til, at A anlagde sag mod B (og øvrige ejere af B's ejendom), hvor A nedlagde påstand om, at B alene havde ret til at færdes på de i servitutens anviste områder samt til at opholde sig på de i servituten anviste udsigtspladser, men at B ikke havde ret til at placere afsætningspæle, at B ikke havde en eksklusiv brugsret, at det alene var ejeren af B's ejendom, der er berettiget af servituten, og at B var erstatningsansvarlig for A's omkostninger til at reetablere skrænten. B påstod frifindelse og nedlagde påstand om, at B havde eksklusiv brugsret til udsigtspunkterne, at B kunne give andre personer

ret til adgang, at B havde ret til at placere afsætningspæle til stien og etablere permanent levende hegn ved udsigtspunktet, og at A ikke ensidigt havde ret til at opløje eller fjerne stier og udsigtspladser. Under sagen blev udmeldt syn og skøn, der bl.a. konkluderede, at udsigtspunkterne var placeret på markerne. Byretten lagde til grund, at servituten gav de til enhver tid værende ejere af B's ejendom en færdselsret til havet og udsigtspunkt, men ikke gav B ret til at afsætte pæle eller etablere permanente indretninger, og at B's ret ikke var eksklusiv i forhold til A råden. På grundlag af servitutens ordlyd og øvrig bevisførelse tilsidesatte byretten skønsmandens placering af udsigtspunkterne. Derimod fandt byretten det ikke godtgjort, at B havde foretaget sådanne ændringer i skrænten, at der kunne pålægges erstatningsansvar. B m.fl. ankede til landsretten, hvor der var supplerende bevisførelse. Landsretten lagde til grund, at dele af skrænten var eroderet, og stadfæstede byrettens dom med den ændring, at der skulle etableres pæle til markering af de to udsigtspladser, og at pælene skulle afsættes af landmåler, som parterne i fællesskab udpegede.

Kommentar: Dommen illustrerer, hvordan der ved servitutfortolkning lægges vægt på, at den tjenende ejendom ikke pålægges byrder eller begrænsninger, der ikke fremgår af servituten. Se tillige **MRF 2022.251 V** som eksempel på, at servitutforpligtelser fortolkes indskrænkende i forhold til den tjenende ejendom. Der optræder i denne dom en part Z som frifindes, men det er ikke muligt at identificere Z ud fra oplysningerne i den anonymiserede dom.



RETEN I RANDERS DOM

afsagt den 1. juli 2021

Sag BS-34079/2020-RAN

A

(advokat Louise Lindrup Grunnet)

mod

B

(advokat Claus S. Lynge) og

C (advokat Claus S. Lynge) og

D (advokat Claus S. Lynge) og

E

(advokat Claus S. Lynge)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kirsten Schmidt.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 2. september 2020 og drejer sig om fortolkning af en tinglyst deklARATION vedrørende færdsels- og brugsret.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstand:

1.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den færdselsret, som fremgår af deklaration af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000 alene berettiger den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2b ..., til at færdes til fods på de i deklarationen anviste områder samt at opholde sig på de i deklarationen anviste udsigtspladser.

2.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at placeringen af færdsels- og brugsretten, herunder udsigtspladserne, fremgår af deklarationsridset vedlagt den tinglyste deklaration.

3.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Sagsøgte ikke har eksklusiv brugsret til hverken stierne eller udsigtspladserne.

4.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Sagsøgte ikke har ret til placering af afsætningspæle eller øvrige varige indretninger, herunder beplantning, på Sagsøgers ejendom. Ligeledes har Sagsøgte ikke ret til at grave jord fra skrænten mod havet.

5.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at alene ejeren af matr.nr. 2b, ... er påtaleberettiget og dermed berettiget i henhold til deklarationen.

6.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Sagsøgte er erstatningsansvarlig for Sagsøgers omkostninger forbundet med reetablering af skrænten mod havet på matr.nr. 2q,

7.

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 4.269,00 med tillæg af moms og procesrente fra indlevering af processkrift 1 til betaling sker.

Overfor de sagsøgte påstande 1, 2 og 4 har sagsøgerne nedlagt påstand om frifindelse, og overfor påstand 3 har sagsøgeren nedlagt påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

De sagsøgte, B, E, C og D har fremsat følgende påstande:

1.

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at den færdselsret, som fremgår af deklarationen af den 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000, giver sagsøgte, samt andre, som sagsøgte giver berettiget adgang til den påtaleberettigede ejendom matr.nr. 2b, 2c, 2d og 2e, ..., ret til at færdes til fods på de i deklarationen anviste

områder samt til at opholde sig på de i deklARATIONEN anviste udsigtspladser, således som disse fremgår af bilag 1 til syns- og skønserklæringen i sagen.

2.

I samme forbindelse tilpligtes sagsøger at anerkende, at sagsøgte har en eksklusiv brugsret til de i deklARATIONEN angivne udsigtspladser.

3.

Sagsøger tilpligtes endvidere at anerkende, at sagsøgte har ret til placering af afsætningspæle og levende hegn som angivet i den nævnte deklARATION.

4.

Sagsøger tilpligtes at anerkende at være uberettiget til på noget tidspunkt ensidigt at opløje/fjerne de stier og udsigtspladser, som sagsøgte er tillagt ret til at anvende efter deklARATIONEN nævnt i påstand 1.

Overfor de af sagsøger nedlagte påstande har de sagsøgte nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Den 17. januar 2000 underskrev A en deklARATION med følgende ordlyd:

” ...

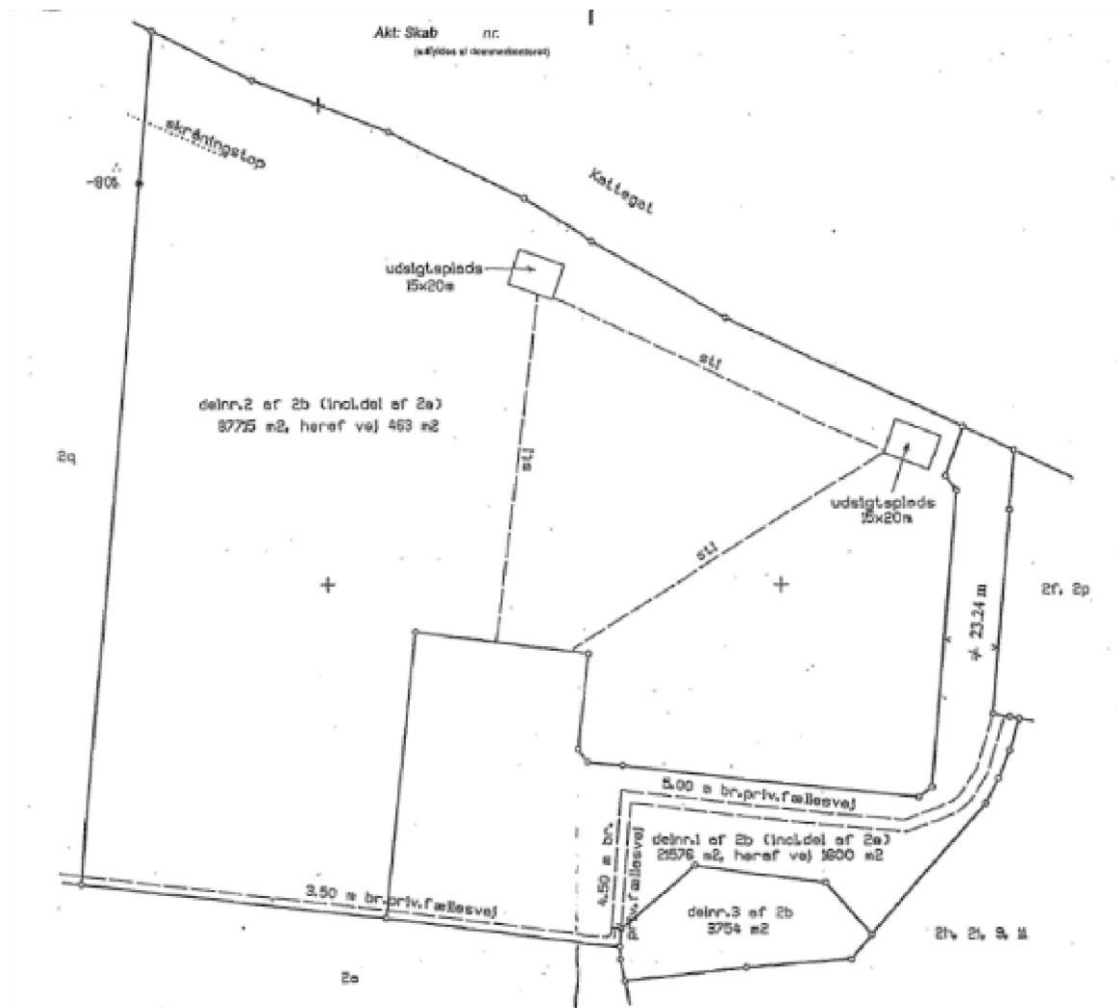
I forbindelse med tinglysning af skøde på delareal nr. 2 af matr.nr. 2 b ... fra F til A (§ 7) er der indgået aftale om tinglysning af færdselsret og brugsret til to udsigtspladser ved havet på 15 x 20 m markeret ved pæle og levende hegn, samt færdselsret til havet. Der henvises til de på vedhæftede rids fra landinspektør Niels Jensen, Randers, indtegnede stier og udsigtspladser. Færdselsretten til havet skal foregå gennem slugten i skrænten fra den østlige udsigtsplads og ned til stranden. Al færdsel skal foregå til fods.

Efter endt udstykning begæres deklARATIONEN tinglyst på matr.nr. 2 q ..., og deklARATIONEN respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter og pantehæftelser pr. d.d.

Påtaleberettiget er ejeren af det nedlagte landbrug og senere parcellister – matr.nr. 2 b, 2c, 2d og 2e

...”

Af det tilhørende rids fremgår:



Landinspektør Peter Nielsen har den 10. juli 2019 afsat træpæle til markering af udsigtspladser og stiforbindelser.

Skønsmand, landinspektør Kirsten Elvang Coolidge, har den 3. maj 2021 afgivet skønserklæring i sagen:

" ...

Skønsmanden bedes efter en besigtigelse af Sagsøgers ejendom markere, dokumentere (ved fotos eller lignende under skønsforretningen) og efterfølgende indtegne placeringen af den i henhold til deklARATIONEN tillagte færdselsret samt udsigtsposterne.

Svar...:

Min undersøgelse forud for skønsforretningen har taget udgangspunkt i deklARATIONEN tinglyst 17. januar 2000 med tilhørende rids samt div. undersøgelser af luftfoto i årene fra 2000 og frem til i dag samt i marken. Det har ikke været muligt at se spor af udsigtspladserne eller stierne i perioden mellem 2000 og frem til 2019. På baggrund af intentionen med deklARATIONEN og rids informationer, har jeg foretaget en fastlæggelse af de to udsigtspladser og stier på matr.nr. 2q

Da ridset ikke indeholder tilstrækkeligt med måleoplysninger til, at jeg kan foretage en afsætning på baggrund af det alene, har jeg tillagt deklARATIONsteksten en væsentlig betydning i stedfæstelsen.

Der er vist en signatur for skråningstop på ridset, men da denne signatur ikke er vist ved udsigtspladserne, vurderes det ikke at være en indikation for om udsigtspladserne ligger over eller under skråningstoppen. Det vurderes at være en indikation af, hvor det højeste punkt er i forhold til havet. Da der er tale om en meget stejl skrænt vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at have to udsigtspladser på skrænten. Den veldefinerede dimension på udsigtspladserne vurderes også at være et udtryk for, at pladserne ligger på et jævnt terræn. Det vurderes ikke at være meningen, at man skal færdes på en så stejl skrænt, som ikke har nogen antydning af et plateau, der svarer til de oplyste dimensioner for udsigtspladserne.

I deklARATIONsteksten står der tilmed, at der er en færdselsret til havet, som skal ske gennem slugten i skrænten fra den østlige udsigtsplads og ned til stranden. Hvis ridset transformeres direkte over i matrikelkortet, vil udsigtspladserne ligge på skrænten, og dermed vil den østlige udsigts-plads ende nede på stranden, hvorfor der ikke vil være behov for en færdselsret til stranden via slugten i skrænten. Ved at fastlægge udsigtspladserne oven for skrænten, passer deklARATIONsteksten med forholdene i marken, hvor der fra den østlige udsigtsplads findes en slugt i skrænten ca. midt for udsigtspladsen, som går ned mod stranden.

Jeg afmærkede før skønsforretningens opstart de to udsigtspladser samt stiforløbet mellem ejendommen matr.nr. 2b ... og udsigtspladserne ud fra denne fortolkning af både rids og deklARATIONsteksten. Jeg har vedlagt et kortbilag udvisende min vurdering af placeringen for udsigtspladserne og stierne med et ortofoto samt matrikelkortet som baggrund.

..."

Af skønsmandens rids fremgår:



Der er under sagen fremlagt fotos af arealet.

Forklaringer

A har forklaret, at hun er ansat i et pengeinstitut som rådgiver. Hun købte i 2000 et jordstykke af familien X, der allerede i 1998 havde tilbudt hende arealet. Hun og hendes mand, H, talte med G om, at der skulle være en færdselsret og ret til benyttelse af udsigtspladser for de tidligere ejere. Det var tanken, at de, der senere måtte købe bygningerne på X's ejendom, skulle have mulighed for at gå ned og nyde aftensolen ved havet. G ønskede ikke at sælge jorden til B, der i stedet skulle have lov til at købe skoven. B købte efterfølgende skoven, hun købte jorden og G beholdt ejendommen. Tanken var, at de skulle have mulighed at dyrke hele jordarealet. Udtrykket "skråningstop" på ridset er efter hendes opfattelse der, hvor græs/busks og mark "mødes". Hun modtog ingen kompensation for færdselsretten. Hvis udsigtspladsen skulle have været placeret på dyrkningsarealet, havde det ikke været interessant for hende at købe jorden. Udsigtspladserne er placeret på netop det sted, så man kan se havet fra pladsen. De diskuterede ikke pladsens størrelse. Hun har mødt de tidligere ejere, I, en enkelte gang hos en anden nabo. Det er hendes oplevelse, at tvisten om færdselsretten opstod i foråret 2019. Hun var orienteret om, at B ville få en landinspektør til at afsætte færdselsretten, men de blev ikke indkaldt til noget møde. Da hun fik materialet, ringede hun til

landinspektøren, der sagde, at B havde oplyst, at han havde fået lov til at færdes på arealet.

B har forklaret, at han bor på ... 4, som han overtog i 1989. Han kendte familien X, der boede på ..., ... 8. De talte en del sammen, når de mødtes tilfældigt i området. G ville sælge sin jord og kom og fortalte ham, at han havde solgt jorden til A, selvom han tidligere overfor G, havde sagt, at han var interesseret i jorden. Der gik et par uger, hvorefter G kom og tilbød ham at købe den skov, der tilhørte ejendommen, svarende til delnr. 3 af matr.nr. 2b, ..., på skitsen. A blev efterfølgende kompenseret med det beløb, som han havde betalt for skoven. G var klar over, at ... 8 ikke ville have nogen værdi uden udsigtspladsen og adgangen til havet. Han talte ikke med G om placeringen af færdselsretten. Jorden blev handlet til A til en lavere pris end markedsniveauet på det pågældende tidspunkt. Da han og familien købte ... fik de oplyst, at der var trampestier og udsigtspladser. Der var ikke etableret stier eller udsigtspladser. Sælger vidste ikke, hvor stierne og udsigtspladserne var placeret. Mod havet er en skrænt, som ikke er egnet til færdsel eller til ophold. Bevoksningen er i løbet af årene begyndt at fylde mere og har taget en del af udsigten. Han ønsker at kunne gå ned til en plads for at nyde udsigten til havet og solnedgangen.

Han talte med H i sensommeren 2019. H havde sagt, at han ikke ønskede at deltage i et møde med landinspektøren. Han havde talte med H om, at de skulle have afsat udsigtspladserne. Han mødtes med landinspektøren på et tidspunkt, hvor der var afgrøder på marken. Da H ikke ville være med, havde han ikke givet H besked kom tidspunktet. Det er muligt, at landinspektøren har været på ejendommen to gange. Landinspektøren sagde, at han havde lagt skitsen ned over et luftfoto. Efter landinspektørens opfattelse kunne udsigtspladserne ikke ligge på det anførte sted, hvorfor han placerede dem på marken. Han udpegede stiens udgangspunkt for landinspektøren, så det passede bedre i forhold til ejendommen og dyrkning af jorden. Skitserne blev sendt til H. Han modtog ingen reaktion fra H. Da høsten var væk, opsatte han pæle på stubmarken og slog græs ved udsigtsstederne og på stierne. I foråret 2020 kunne han konstatere, at pælene var fjernet, og at der blev harvet og pløjet for, at der efterfølgende kunne sættes kartofler. Han tog da kontakt til H, men der var stor uenighed om, hvor afsætning af stier og pladser skulle være. Sagen blev politianmeldt, og der blev udtaget stævning i sagen. Han har en gang i juni 2020 kørt med sin ATV i kartoffelmarken for at genetablere og afsætte en sti. Han havde først bedt H om at afsætte stierne, men det skete ikke. Han hev toppene af kartoflerne for at genetablere pladsen. Dette medførte en politianmeldelse. Han talte efterfølgende med politiet, der sagde, at det var en civilretlig tvist. Stierne og pladserne blev igen fjernet i forbindelse med kartoffelhøsten i 2020.

Han har tidligere haft to plaststole til at stå på pladsen. Han ønsker at opsætte hækplanter, hegn og havemøbler på udsigtspladserne. Stierne skal være faste trampestier uden anden befæstning. Han vil ikke mene, at man kan dyrke kartofler på tværs af stierne. På selve udsigtspladsen ønsker han anlæg af græs som underlag til havemøblerne. Der er en slugt, der begynder ved marken, og som i et slalomforløb forløber ned til stranden. Han har gravet det jord væk, der var eroderet ned på stien fra de vandførende lag under marken, for at sikre færdslen. Gravearbejdet er foretaget med spade. Han har med sin traktor kørt på stranden for at flytte sand fra stien til skrænten. Han har klippet nogle hybenbuske. Han mener ikke, at han har foretaget arbejder i strid med miljøbeskyttelsesreglerne. Han ønsker, at han, hans familie, hans besøgende, og beboerne på ... kan benytte stien. Da han ejer ..., har han ingen bemærkninger til, at andre kan gå på stien, eller at andre kan komme fra stranden og gå over marken efter de almindelige regler for færdsel på stier. Han ejer i dag matr. 3 f, hvor han bor, og hvor der bor nogle lejere. Han er ejer af matr. 2 b, der i dag ikke er beboet. Arbejdet, der kan ses i bilag 26, har han udført med spade. Han ønsker ikke en sti med belægning, men en fast sti, hvor det er muligt at færdes hele året. Hvis der ikke er udsigtspladser eller adgang til havet, vil ejendommen være uden værdi. Afstanden fra ejendommen til skrænten er ca. 150 m. Hvis ikke stien var der, skulle man enten køre eller cykle via ... til stranden. Ejendommen har status som sommerhus.

H har forklaret, at han er gift med A. Da ridset til den oprindelige deklaration skulle laves, var han med landinspektøren og B ude at besigtige arealet. B havde gjort sig flere tanker på forhånd. Mod øst stod en ældre træpæl, som de blev enige om, skulle markere udsigtspladsens placering. De placerede efterfølgende den vestlige pæl. Sidenhen slog B græsset for at markere stien. Han tænkte ikke nærmere over arealet til pladserne, men arealerne skulle placeres udenfor dyrkningsarealet. Stien skulle have det kortest mulige forløb af hensyn til markdriften. Hvis pladserne var inde på marken, ville det ikke have været interessant for A at købe jorden. Landinspektør Peter Niensens rids fik han udleveret af B den 12. august 2019. Samtalen foregik mindre pænt, da B var meget sur. Han var ikke blevet inviteret til at deltage i et møde med en landinspektør sammen med B. B havde henvendt sig for at finde en løsning på udsigtspladserne, hvor han gav udtryk for, at han ønskede et mageskifte. Det afslog han, hvorefter B ønskede en landinspektør ud, hvilket han ikke hørte nærmere til. B ville vende tilbage med et tidspunkt, men han lod det være op til B at tage kontakten til landinspektøren. Plastikrørene placeret i bevoksningen på foto side 104 har stået der siden G's tid. De er placeret i det nordvestlige hjørne. Han fandt forud for skønsforretningen en af markeringspælene. Han troede, at de var rådnet op i mellemtiden. Det var ikke tilfældet. Han fandt begge de afsatte pæle, der befandt sig øst for udsigtspladsen. Den anden pæl stod der, hvor den nord/syd

gående sti løber sammen med udsigtspladsen på deklarationens skitse. Han har ikke set I benytte udsigtspladserne.

B's gravearbejde er foretaget i et område 2-3 meter vest for slugten. Tidligere var der tale om beplantning med buske og græs til at "holde på" skrænten.

Når toppene bliver kappet af industrikartofler stopper væksten. Toppene blev kappet på et tidspunkt i juni, hvor tilvæksten er størst. Han satte kartoflerne den 24. april 2019 og udjævnede dagen efter et stiforløb. Han gentog turen i juni eller juli måned for at jævne stien. Han kunne se, at stien ikke var blevet brugt, og opfattede det som spild af tid. De kartofler, der var på udsigtspladsen, tog han ikke op, da kartoflerne var rådnet, hvorfor han ikke ville ham dem med i kartoffeloplaget.

J har forklaret, at han er søn af den tidligere ejer af matr. 2 b. Han har i dag et sommerhus beliggende på matr.nr. 2 f. Hans far købte huset i 1983, og det er siden overdraget til ham og hans søskende. Billederne i bilag 25 er taget af nogen i hans familien. Han har udleveret fotos til advokat Louise Grunnet. Han har på et andet tidspunkt set, at der var udført gravearbejde i skrænten. Familien holder på ugentlig basis øje med skrænten. Gravearbejderne og ændringer i skrænten overraskede dem. Skrænten ligger placeret ud for A's ejendom. Han har ikke set I i området. Han har ofte set familien Z i området. Han har ikke kendskab til udsigtspladserne på A's ejendom. Han har udsigt direkte fra familiens sommerhus.

Kirsten Elvang Coolidge har vedstået skønserklæringen og har supplerende forklaret, at arealet af én udsigtsplads svarer til retslokalets størrelse. Hun fik under skønsforretningen vist to pæle - en ved den vestlige plads og en ved den østlige plads. Ved matrikelgrænsen slår skellinjen et "knæk". Hun har ikke tillagt dette "knæk" i ridset særlig betydning. Hun har ikke vurderet på det hensigtsmæssige i at have en trampesti mellem pladserne inde på marken. Hun har ikke vurderet hensigtsmæssigheden i at placere pladserne på en mark i drift, da pladsen efter hendes opfattelse er angivet med en størrelse, der ikke vil give mening nede på skrænten. Det giver ikke mening, at "skråningstoppen" ikke er angivet hele vejen fra vest mod øst. Hun mener ikke, at ridset kan tillægges betydning, hvorfor hun har tillagt formuleringen af deklarationsteksten og hensigtsmæssigheden af placeringen af udsigtspladsen og færdselsretten i slugten større betydning. De afsætningspæle, hun blev vist, stod uden for marken. De udsigtspladser, som hun har vist på skitsen, har udsigt mod marken. Det oprindelige rids vurderer hun ikke til at være målfast. Det er alene en skitsering af en færdselsret. Skitsen kunne være mere præcist angivet med en angivelse af afstande eller en angivelse af hele længden af skråningstoppen. Udgangspunktet for et rids er det digitale matrikelkort, der ikke nødvendigvis svarer til de faktiske forhold, hvorfor hun ved besvarelsen ikke har taget afsæt i skellinjens "knæk". Det skråner nedad lige ved siden udsigtspladsen. Efter ridset vil

både den østlige plads og den vestlige plads være på skråningen. Den østlige vil ende helt nede ved stranden, hvorimod den vestlige ikke vil nå helt ned til stranden. Skrånten er efter hendes opfattelse meget stejl, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at færdes på arealet.

J har forklaret, at han købte ejendommen, ..., i 2007 af F. Ejendommen blev videresolgt i 2018. Han kender færdselsretten fra da, de forhandlede om køb af ejendommen. Han stammer fra Risskov, hvorfor havet og vandet tiltalte ham. Han kunne med sin baggrund som arkitekt se, at der skulle laves meget ved huset. Han meddelte F, at han ikke var interesseret alligevel. Hun vendte efter nogen tid tilbage, og det endte med, at han købte ejendommen. F viste ham færdselsretten tværs over marken med mulighed for færdsel frem mod det højeste punkt og det laveste punkt, hvor der var adgang til stranden. Efter nogen tid solgte han som følge af finanskrisen ejendommen. Han brugte ikke stedet og satte derfor til sidst ejendommen til salg. Udsigtspladserne lå efter hans opfattelse på det flade areal på marken, da det ikke ville give mening at have udsigtspunkt på skrånten, hvor det ikke er muligt at færdes. Det har han ikke ud fra ridset være i tvivl om. F har ikke påvist udsigtspladserne for ham. Han og B har ofte og inden, han solgte ejendommen, talt om færdselsretten. Han har et par gange færdedes af stien. Han og B har kendt hinanden siden teenageårene. Han har ikke fået fortalt, at udsigtspladsen ikke skulle ligge på dyrkningsarealet.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

2. Anbringender

Det gøres indledningsvis gældende til støtte for de nedlagte anerkendelsespåstande, at Sagsøgte alene er tillagt en nærmere afgrænset færdsels- og brugsret.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det er Sagsøgte, som må bevise, at Sagsøgte er tildelt en videre færdsels- og brugsret end det, som fremgår af den tinglyste deklaration. Sagsøgte har ikke løftet sin bevisbyrde herfor.

2.1 Sagsøgtes færden og ophold på de i deklarationen anviste områder / udsigtspladser

Det bemærkes for så vidt angår påstand 1, at Sagsøgte under skriftvekslingen (i processkrift B) tilsyneladende har taget bekræftende til genmæle, og at parterne nu er enige om, at deklarationen alene giver Sagsøgte adgang til at færdes til fods på

de i deklARATIONEN anviste områder samt at opholde sig på de i deklARATIONEN anviste udsigtspladser.

Dette fremgår da også utvetydigt af deklARATIONSTEKSTEN i bilag 1.

Retten må allerede af den grund give Sagsøger medhold.

2.2 Placeringen af færdsels- og brugsretten fremgår af deklARATIONSRIDSET

Det gøres for så vidt angår påstand 2 gældende, at placeringen af færdsels- og brugsretten på stierne og udsigtspladserne fremgår af deklARATIONSRIDSET i bilag 1. Sagsøger bestrider, at placeringen er som angivet i skønsERKLÆRINGEN.

Da deklARATIONEN blev udarbejdet og udsigtspladsernes placering fastlagt, blev der alene sat én træpæl ved hver udsigtspost. Der har således aldrig været afsat 4 pæle ved hver udsigtsplads som afmærkning af udsigtspladserne.

Under skønsFORRETNINGEN blev der udpeget gamle afsætningspæle i jorden ved hver udsigtsplads. Det gøres gældende, at de gamle træpæle/træstolper stammer fra afmærkningen i forbindelse med udarbejdelse af deklARATIONSRIDSET. Sagsøgers mand, H, var selv til stede, da man afmærkede udsigtspladserne i forbindelse med deklARATIONENS udarbejdelse. Der var dengang en fælles forståelse af, at udsigtspladserne skulle holdes uden for det dyrkede område på markEN. De gamle afsætningspæle skal derfor selvsagt tillægges betydning, uanset at Sagsøgte ikke tidligere har haft kendskab til disse.

Afsætningspælenes eksistens og/eller placering har ikke givet anledning til opmærksomhed i de ca. 20 år, de har været placeret der. At de ikke er omtalt tidligere, hænger sammen med, at H umiddelbart før skønsFORRETNINGEN ryddede noget buskads, hvor skønsFORRETNINGEN skulle finde sted – og herved fandt de gamle afsætningspæle. Det bestrides i øvrigt, at de ikke fremstår som en afmærkningspæl afsat af en landinspektør. Den ene træpæl fremstod med rød maling i toppen, hvilket da også fremgår af skønsMANDENS skønsERKLÆRING.

At Sagsøgte ikke har noget forudgående kendskab til afsætningspælene, kan ikke tillægges betydning, idet der intet usædvanligt er heri, eftersom afsætningspælene har stået i et tilgroet buskads i ca. 20 år, mens Sagsøgte først erhvervede ... 8 i 2018. At Sagsøgte ikke så pælene, da Sagsøgte – uden Sagsøgers medvirken – placerede 2-3 meter høje afsætningspæle og nedgravede jernrør på Sagsøgers markareal, kan ganske enkelt forklares med, at Sagsøgte afsatte udsigtspladserne inde på det dyrkede areal, og ikke ude på "skråningen", hvor afsætningspælene er placeret.

Endvidere gøres det gældende, at skelpælene i det nordøstlige hjørne fortsat er til stede på ejendommen. Disse er placeret som vist på deklARATIONSRIDSET (bilag 1), hvor de er markeret ved små cirkler øst for den østlige udsigtsplads.

Som bilag 23 er der vedlagt et foto af disse. Det ses ikke, at skønsmanden har forholdt sig til skelpælene i skønserklæringen, desuagtet at disse efter Sagsøgers opfattelse udgør et af de – i øvrigt – få håndfaste punkter på deklarationsridset.

I relation til Sagsøgetes forbehold for at anmode om et nyt syn og skøn på baggrund af skelpælene bemærkes, at det ikke er helt klart, hvad der menes hermed. Sagen står foran en snarlig hovedforhandling, og Sagsøgte har ikke konkret anmodet om forberedelsens genoptagelse eller fremsat anmodning om at stille supplerende spørgsmål.

Det er ikke ualmindeligt, at en skønsmand under afhjemlingen får anledning til at nuancere, supplere eller endog korrigere de skriftlige svar, og det er da også Sagsøgers forventning, at retten på baggrund af skønserklæringen og den efterfølgende afhjemling vil have et fuldt forsvarligt grundlag for at afgøre sagen.

Skønsmanden har imidlertid "på baggrund af intentionen med deklARATIONEN og ridsets informationer" foretaget en fastlæggelse af de to udsigtspladser og stier, mens skønsmanden også har "tillagt deklARATIONSTEKSTEN væsentligt betydning i stedfæstelsen".

Herved er skønsmanden gået væsentligt ud over sin opgave som skønsmand, idet det tilkommer retten at formålsfortolke deklARATIONEN. Det bemærkes i den sammenhæng, at skønsmandens udlægning af intentionen bag deklARATIONEN bestrides, jf. nærmere nedenfor.

Det fremgår af bilag 1, at udsigtspladsernes "inderste" punkter flugter med den stiplede linje, der indikerer skråningstoppen og med en lille cirkel (skelpæl mod øst). Tegnes der en lige linje mellem skelpælene og den stiplede linje, fremgår det med tydelighed, at udsigtspladserne er placeret langs den stiplede linje, og vender fra skrænten og ud mod havet. Trampestien mellem udsigtspladserne er således placeret langs skrænten, hvilket i sagens natur forekommer helt logisk, for at undgå trampespor inde på marken.

På baggrund heraf er det således forkert, når skønsmanden lægger til grund, at "da denne signatur ikke er vist ved udsigtspladserne, vurderes det ikke at være en indikation for om udsigtspladserne ligger over eller under skråningstoppen. Det vurderes at være en indikation af, hvor det højeste punkt ligger i forhold til havet."

Det gøres ydermere gældende, at der ikke i deklARATIONEN findes nogen støtte for, at udsigtspladserne skal placeres på "jævnt/plant" underlag.

Det gøres supplerende gældende, at Sagsøger ikke har tiltrådt en deklARATION, der placerer udsigtspladserne inde på marken. Det bestrides endvidere, at Sagsøger i forbindelse med køb af marken blev kompenseret som følge af, at deklARATIONEN indskrænker Sagsøgers muligheder for drift af den pågældende mark. Det er

faktuelt forkert og er da heller ikke på nogen måde dokumenteret af Sagsøgte. En eventuel drøftelse mellem Sagsøgte B og afdøde G (tidligere ejer af ... 8) kan selvsagt ikke tillægges betydning, som antydtes af Sagsøgte.

Jorden på marken dyrkes og benyttes af Sagsøger i erhvervsmæssigt øjemed. At Sagsøger skulle have tiltrådt en servitut, der placerer udsigtspladserne samt stiforløbet mellem udsigtspladserne inde på marken, hvor jorden dyrkes, savner helt oplagt mening. En sådan indskrænkning af Sagsøgers mulighed for at få den største mulige høst, ville medføre et stort værditab for Sagsøger, hvorfor Sagsøger netop har indgået aftale om at placere udsigtsposterne uden for dyrkningsfeltet.

Til støtte for ovennævnte gøres det gældende, at deklarationen – i overensstemmelse med de almindelige fortolkningsregler for servitutter – skal fortolkes civiliter. Deklarationen skal dermed fortolkes, således at den er mindst byrdefuld for den tjenende ejendom (Sagsøger), men således at den stadig opfylder sit formål for den berettigede (Sagsøgte). Denne fortolkningsregel har fundet indpas i retspraksis, hvortil der bl.a. kan henvises til MAD 2013.193 Ø, hvor Østre Landsret stadfæstede byrettens afgørelse, hvorefter den omhandlede færdselsret blev fortolket, således at denne var mindst byrdefuld for den tjenende ejendom.

Ovenfor blev det bestridt, at skønsmanden havde hjemmel til at foretage en formålsfortolkning af deklarationen. Selv i det tilfælde, at retten skulle finde, at skønsmanden havde en sådan hjemmel, bør det ikke ændre på sagens udfald. Ud fra en fortolkning af deklarationen må det lægges til grund, at det ikke har været formålet med deklarationen at placere udsigtspladserne inde på det dyrkede areal – i øvrigt bag buskadset langs skrænten, idet man herfra har en begrænset udsigt til havet. Formålet må naturligt have været, at man kunne nyde udsigten til havet lige uden for det dyrkede areal.

Sammenfattende gøres det gældende, at udsigtspladserne er placeret uden for det dyrkede areal på marken som angivet på deklarationsridset til bilag 1.

2.3 Ad brugsretten til stierne og udsigtspladserne

Det gøres til støtte for påstand 3 gældende, at Sagsøgte alene har en nærmere afgrænset færdsels- og brugsret.

Deklarationen giver ikke Sagsøgte en ret til at råde over ejendommen i et sådant omfang, at det kan hindre Sagsøgers egen brug af ejendommen (Sagsøgtes selvstændige påstand 2).

Der er i deklarationen ikke nogen holdepunkter for, at Sagsøgte skulle være tildelt en eksklusiv brugsret til arealet, og Sagsøgte har da heller ikke i den forbindelse fremlagt nogen dokumentation for, at dette skulle være tilfældet. Det kan heller

ikke af omstændighederne i øvrigt udledes, at Sagsøgte skulle være tildelt en sådan ret.

Herudover må det almindeligvis antages, at hvis der er fortolkningstvivil omkring en given deklARATION, skal den fortolkes til fordel for deklARATIONENS formål. Formålet med deklARATIONEN var som nævnt at give mulighed for at tilgå udsigtspladserne for at nyde udsigten.

Det har således formodningen imod sig, at det samtidig har været formålet med deklARATIONEN, at Sagsøger skulle være afskåret fra selv at benytte stier såvel som udsigtspladserne. Da Sagsøger dyrker marken med bl.a. kartofler, har det været en forudsætning fra start, at Sagsøger kunne fortsætte denne drift.

I fortolkningen af omfanget af en given færdsels- og brugsrettighed vil det endvidere være et fremherskende træk, at den tjenende ejendoms ejer ikke besværes unødigt ved udøvelsen af færdsels- og brugsrettigheden. Dette ville være tilfældet, hvis Sagsøgers egen brug af ejendommen var hindret. Såfremt det rent faktisk var formålet med deklARATIONEN, at Sagsøgers brug skulle indskrænkes, skulle det således udtrykkeligt fremgå af deklARATIONEN.

Sagsøger er på baggrund heraf naturligvis berettiget til selv at færdes på såvel stier og ved udsigtspladserne, herunder uhindret at dyrke den del af jorden, der er omfattet af hhv. stier og udsigtsplads (Sagsøgte selvstændige påstand 4).

2.4 Ad Sagsøgte afsætning, markering og øvrige indretninger samt gravearbejder på skrænten

Til støtte for påstand 4 (Sagsøgte selvstændige påstand 3) gøres det gældende, at Sagsøgte ikke er berettiget til at placere afsætningspæle eller andre varige indretninger, herunder havemøbler og beplantning, på Sagsøgers ejendom. Som bilag 4 og bilag 15 er fremlagt billeder af de 2-3 meter høje afsætningspæle/nedgravede jernrør, som Sagsøgte har haft placeret på Sagsøgers ejendom.

Det gøres desuden gældende, at deklARATIONEN ikke stiller krav om en direkte stietablering, herunder en "fast sti" eller etablering af nogen form for belægning på Sagsøgers ejendom, som påstået af Sagsøgte. Stien er en trampesti, der kan anvendes til fods, og der er ingen holdepunkter for, at denne trampesti skal være permanent, fast eller i øvrigt belægges med nogen form for underlag til brug for kørestole, barnevogne eller lign.

Sagsøgte har da heller ikke har fremlagt dokumentation herfor, ligesom det heller ikke af omstændighederne kan udledes, at Sagsøgte skulle være tildelt en sådan ret.

Ifølge deklARATIONEN er udsigtspladserne markeret "ved pæle og levende hegn". Det levende hegn består af buskads langs skrænten samt afsætningspælen,

der fortsat er at finde på ejendommen. Der er intet i deklARATIONsteksten, der støtter Sagsøgtes påstand om, at der må placeres (ny) beplantning på udsigtspladsen. Tværtimod står der, at udsigtspladserne er markeret ved pæle og levende hegn - altså en markering der var til stede ved udarbejdelsen af ridset.

Allerede da Sagsøger overtog ejendommen i 1998, blev ejendommens areal dyrket – dengang med lucerne. I dag dyrkes jorden fortsat af Sagsøger, hvilket da heller ikke har givet anledning til problemer før i foråret 2020. Udøvelsen af Sagsøgtes ret må ske med respekt for dette faktum.

Det gøres endvidere gældende, at Sagsøgte ikke er berettiget til at grave jord fra skrænten mod havet. I den forbindelse gøres det gældende, at Sagsøgte ikke "blot" har foretaget en udjævning af en allerede eksisterende nedgang, som påstået af Sagsøgte. Tværtimod har Sagsøgte gravet sand fra stranden og læsset dette af ved skrænten for at jævne en ny nedgang, idet der aldrig har eksisteret en nedgang det pågældende sted. Dette ses tydeligt på bilag 18, bilag 25 og bilag 26. Den oprindelige slugt er beliggende et stykke fra den nedgang, Sagsøgte har etableret. Det ses tydeligt af bilagene, at der er tale om omfattende gravearbejder på Sagsøgers ejendom, som helt åbenbart ikke er berettiget i henhold til deklARATIONEN.

Det bemærkes, at der over tid helt naturligt sker erosion langs kysten, hvorved havet "spiser" af jorden på skråningen.

Herudover gøres det gældende, at Sagsøgte ikke må grave i/ved skrænten for at skaffe sig adgang til stranden.

2.5 Ad kredsen af påtaleberettigede

Det gøres for så vidt angår påstand 5 gældende, at det alene er de påtaleberettigede i henhold til deklARATIONEN, som er tillagt en brugs- og færdselsret.

Det anerkendes, at Sagsøgte ikke er afskåret fra at invitere gæster med ud til udsigtspladserne, hvis disse er ledsaget af Sagsøgte. Sagsøgte er imidlertid ikke tildelt en ret, som indebærer, at Sagsøgte kan give andre personer permanent adgang uden Sagsøgtes ledsagelse eller på anden måde overlade sine rettigheder til tredjemand (Sagsøgtes selvstændige påstand 1).

Ejendommen beliggende matr.nr. 3f, ... (ejet af Sagsøgte) er ikke berettiget i henhold til deklARATIONEN. Derfor har eventuelle lejere bosat på matr.nr. 3f, ... ikke ret til nogen former for færdsel eller ophold på Sagsøgers ejendom. At Sagsøgte rent faktisk ejer matr.nr. 3f er underordnet.

2.6 Ad erstatningsansvar for reetablering af skrænten

Den af Sagsøgte etablerede nedgang og gravearbejderne i skrænten (jf. bilag 18, 25 og 26) er sandsynligvis i strid med naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, da skrænten ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Sagsøger forventer, at der som følge heraf kan komme påbud om lovliggørelse med deraf følgende udgifter, som endeligt skal afholdes af Sagsøgte.

Påstanden kan ikke beløbssættes, men er medtaget som en anerkendelsespåstand for at undgå senere indsigelser om retskraft/ulovlig udstykning.

Det bemærkes, at det er helt sædvanligt i sager, hvor ansvarsgrundlaget kan bedømmes på tidspunktet for dommens afsigelse, mens tabet/udgiftens størrelse er ukendt, at Sagsøger nedlægger påstand om anerkendelse af betalingspligten for nærmere bestemte arbejder.

Det kan hertil oplyses, at påstanden (alene) dækker de udgifter, som Sagsøger måtte have til at retablere skrænten til en tilstand, der er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

2.7 Ad erstatningsansvar for opgravning af kartofler

For så vidt påstand 7 bemærkes det, at der er enighed om det beregnede areal på i alt 969 kvadratmeter, der ligger til grund for erstatningsopgørelsen.

Sagsøgte har i processkrift A erkendt, at Sagsøgte fjernede toppene på kartoflerne. Marken var sået med melkartofler (ikke spisekartofler), som først må tages op ultimo august. Toppene blev fjernet ca. 2 måneder for tidligt (primo juli måned), hvorved man stopper for væksten/tilgang af stivelse til kartoflen. Kartoflerne var derfor ikke færdigudviklet, da Sagsøgte fjernede toppene, og de blev dermed ødelagt. Det opgjorte tab fastholdes.

2.8 Sagsøgtes selvstændige påstande

Der henvises til det ovenfor anførte. Sagsøgtes påstande "spejler" i vidt omfang Sagsøgers, og det er derfor en konsekvens af det vedrørende disse påstande anførte, at Sagsøger må frifindes for de af Sagsøgte nedlagte påstande.

Vedrørende de enkelte påstande gøres det sammenfattende gældende:

Påstand 1: Sagsøger bestrider, at placeringen er som angivet i skønserklæringen. Sagsøgte har ret til at færdes til fods på stierne samt at opholde sig på udsigtspladserne, som disse fremgår af deklaraionsridset (bilag 1). Sagsøgte har ingen ret til give andre personer permanent adgang uden Sagsøgtes ledsagelse eller på anden måde overlade sine rettigheder til tredjemand.

Påstand 2: Sagsøgte er ikke tillagt en eksklusiv brugsret til de i deklARATIONEN angivne udsigtspladser. Sagsøgte har alene en nærmere afgrænset brugsret til udsigtspladserne, og deklARATIONEN giver ikke Sagsøgte ret til at råde over ejendommen i et sådant omfang, at det hindrer Sagsøgers egen brug af ejendommen.

Påstand 3: Såfremt Sagsøgte får medhold i påstanden, som den er formuleret, vil omfanget af Sagsøgtes ret være uklart. Af denne grund påstås afvisning. Subsidiært påstås frifindelse, da intet i deklARATIONSTEKSTEN støtter Sagsøgtes påstand om, at der må placeres ny beplantning eller afsætningspæle på udsigtspladsen. Tværtimod står der, at udsigtspladserne er markeret ved pæle og levende hegn - altså en markering der var til stede ved udarbejdelsen af ridset.

Påstand 4: Sagsøger er berettiget til at dyrke jorden på stier og udsigtspladser, herunder at op-pløje jorden i forbindelse arbejdet i marken, idet dette ikke hindrer opfyldelse af deklARATIONENS formål - nemlig at Sagsøgte kan færdes på stier og udsigtspladser. DeklARATIONENS ordlyd støtter da heller ikke Sagsøgtes opfattelse, og en så væsentlig indskrænkning af Sagsøgers drift på marken skulle utvetydigt fremgå af deklARATIONEN, såfremt dette var meningen.

..."

B har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Til støtte for både de selvstændige påstande og frifindelsespåstandene gøres det overordnet gældende,

at den som bilag 1 fremlagte deklARATION er en deklARATION, der indeholder en helt sædvanlig færdsels- og brugsret. Dette indebærer, at sagsøgte og de personer, som sagsøgte giver lovlig adgang til sin ejendom, dels har en færdselsret til fods på de stier, der skal være på arealet - og dels, at den herskende ejendom har en eksklusiv brugsret på de 2 udsigtspladser ved havet, ligesom der fra disse udsigtspladser er færdselsret til havet.

Det bestrides derfor, at sagsøger har benyttelsesret til de 2 udsigtspladser - mens der er enighed om, at sagsøger har en ret til at færdes på stierne.

at ejeren af den herskende ejendom har ret til at foretage de afsætninger/markeringer i marken, der er nødvendige, for at servitutretten kan udøves - dette gælder så meget desto mere i en situation som den foreliggende, hvor disse afsætninger/markeringer ikke sættes af den tjenende ejendoms ejer.

Det bestrides således, at sagsøgte ved at foretage disse afsætninger/markeringer har udøvet en videre ret end tilladt i henhold til deklARATIONEN.

Det fremhæves, at det fremgår direkte af deklarationens ordlyd, at de 2 udsigtspladser skal markeres med pæle og levende hegn, ligesom der skal være færdselsret til stranden. Det er derfor berettiget, når sagsøger sørger for, at dette udføres. At der så er tale om en mindre nuanceforskel i placeringen af stier og udsigtspladser i vurderingen fra de to landinspektører, kan ikke tillægges vægt ved bedømmelsen af dette spørgsmål. I fremtiden vil beplantning og markering med pæle naturligvis ske i overensstemmelse med skønserklæringen.

at sagsøger har handlet i strid med deklarationen ved flere gange at fjerne de afmærkninger, sagsøgte har ladet foretage,

Det bestrides, at sagsøgte vil etablere en belægning på de permanente stier – men det gøres gældende, at stierne er permanente i den forstand, at deres placering fremgår direkte af servitutridset og dermed servitutten, og derfor ikke må fjernes/flyttes af sagsøger.

at den placering, der er foretaget af stierne samt udsigtspladserne af syns- og skønsmændene er i overensstemmelse med deklarationen.

at en placering af udsigtspladser som angivet i det med deklarationen fremlagte rids vil bevirke, at det er nødvendigt at etablere deciderede platforme på skråningen ned mod stranden – hvilket er i modstrid med de gældende beskyttelsesregler og derfor ikke gennemførligt.

Det bestrides, at der er forekommet synderlig erosion i perioden fra deklarationens etablering og til i dag, og det bestrides derfor, at der har været erosion, der kan tillægges vægt ved fortolkningen af deklarationen.

Hvad angår spørgsmålet om at foretage beplantning og at anbringe havestole på udsigtspladserne:

Det fremgår direkte af deklarationen, at udsigtspladserne skal markeres ved levende hegn. Sagsøgte er derfor berettiget hertil.

Allerede fordi der er tale om udsigtspladser, har sagsøgte ret til at opsætte sædvanlige havestole på disse.

Hvad angår påstanden om *reetablering af skråning (Påstand nr. 6)*: Det

gøres gældende,

at formålet med deklarationen var, at den daværende ejer af sagsøgers ejendom kunne opnå en højere pris ved salg af en ejendom med adgang til havet og udsigtspladser i forbindelse hermed.

I den forbindelse oplyses, at den pågældende ejer allerede havde sin egen udsigt og adgang til havet, da han i forvejen ejede naboejendommen, der er beliggende helt ned til havstokken.

Hvad angår påstanden om reetablering af skrænten mod havet - påstand 6 Der er alene foretaget en udjævning af en allerede eksisterende nedgang, og det bestrides, at dette medfører et erstatningsansvar. Det gøres således gældende,

at der ikke er et ansvarsgrundlag

I den forbindelse oplyses, det at jorden var skredet ned på den allerede eksisterende nedgang til vandet. Denne nedgang er derfor nu gjort fremkommelig ved udjævning. Det bestrides således, at sagsøgte har gravet en mængde jord af skrænten. Der er alene sket en udjævning, hvilket sagsøgte er berettiget til, da sagsøgte i henhold til deklARATIONEN har "færdselsret til havet".

Hvad sagsøgers henvisninger til strandbeskyttelsesregler angår, bestrides det, at sagsøgte har tilsidesat disse regler – ligesom det gøres gældende, at det ikke er sagsøger, der er påtaleberettiget for en eventuel overskridelse, det er alene myndighederne. Indtil der via disse er en dokumentation for, at reglerne måtte være overtrådt, kan dette synspunkt ikke tillægges vægt, da det er udokumenteret, ligesom det er tvivlsomt om der nogensinde rejses et krav om reetablering og dermed, om sagsøger kommer til at lide noget tab overhovedet.

Hvad angår påstanden vedrørende kartofler – påstand 7:

De kartofler, der er tale om, var sat i de 2 gange 300m² udsigtspladser samt i stierne til disse, altså på arealer, hvor sagsøger har brugsretten. Sagsøger har derfor været berettiget til at placere udsigtspladserne samt stierne som sket.

Det bestrides således, at sagsøgte har hevet sagers kartofler op. Alene toppene er blevet fjernede.

Det må derfor lægges til grund, at kartoflerne var på marken, da optagningen fandt sted – og at de derfor er optagne af sagsøger i forbindelse hermed, og det bestrides derfor tillige, at der er dokumenteret noget tab.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Efter en sproglig fortolkning og sammenholdt med forklaringerne om deklARATIONENS tilblivelse må deklARATIONEN naturligt forstås således, at deklARATIONENS rettigheder kan udøvers af ejeren af den parcel, i dag matr.nr. 2b ...,

hvorfra jordarealet, i dag matr.nr. 2q ..., blev frastykket i 2000, og ejeren af matr.nr. 2q,

Efter ordlyden af deklARATIONEN omhandler dens rettigheder en færdselsret og en færdselsret til havet, hvor færdsel skal foregå til fods. På ridset er færdselsretten anført som en sti, uden at stien er nærmere beskrevet i deklARATIONEN. Efter de afgivne forklaringer lægger retten til grund, at der ikke af ejeren af matr.nr. 2b ..., efter 2000 og forud for familien Z's erhvervelse af ejendommen i 2018 har været etableret særlige indretninger på den åbne mark til udøvelse af færdselsretten, uanset at I har forklaret, at han et par gange færdedes på stien. Der er herefter ikke holdepunkter for at antage, at færdselsretten giver ret til afsætning af pæle for markering af stien eller andre indretninger, hvorfor stien for at kunne tjene sit formål som adgang til udøvelse af en færdselsret til fods alene kan have karakter af en trampesti, som anført af A.

Efter ordlyden af deklARATIONEN omhandler dens rettigheder tillige brugsretten til udsigtspladser markeret ved pæle og levende hegn. På ridset er udsigtspladserne aftegnet med 15x20 m. På baggrund af foto optaget den 28. april 2021 af pæle afsat i det levende hegn sammenholdt med H's forklaring lægger retten til grund, at der i forbindelse med brugsrettens etablering i 2000 blev opsat pæle til markering af udsigtspladserne, ligesom retten efter skønsmand Kirsten Elvang Coolidges forklaring lægger til grund, at disse pæle ved skønsforretningen var placeret uden for marken og i det levende hegn. På baggrund af deklARATIONENS rids, hvor udsigtspladserne er markeret nord for skellinjens "knæk" i østlig side og nord for den markerede linje "skråningstop" mod vest, er der herefter ikke - uanset skønsmandens vurdering af det uhensigtsmæssige heri - holdepunkter for at antage, at udsigtspladserne er placeret på marken som skitseret af skønsmanden. Der er endvidere efter indholdet af deklARATIONEN ikke grundlag for at antage, at brugsretten til udsigtspladserne medfører ret til at etablere varige indretninger, herunder beplantning, eller at foretage gravearbejder.

Retten tager herefter A's påstand 1, 2, 3, 4 og 5 til følge, ligesom retten tager A's påstand om frifindelse overfor de af familien Z nedlagte påstande til følge.

Det er ikke efter bevisførelsen godtgjort, at familien Z har fortaget sådanne ændringer i skrænten, at familien Z er erstatningsansvarlig for de omkostninger, der måtte være forbundet en reetablering.

Det er ikke alene ved H's forklaring og den fremlagte afregning fra Virksomhed Æ godtgjort, at A har lidt et tab, som opgjort i påstand 7.

Retten tager herefter familien Z's påstand om frifindelse til følge for så vidt angår A's påstand 6 og 7.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr., af retsafgift med 2.700 kr. og af øvrige udgifter med 35.159,80 kr., i alt 67.859,80 kr. A er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B, E, C og D tilpligtes at anerkende, at den færdselsret, som fremgår af deklARATION af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000 alene berettiger den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2b ..., at færdes til fods på de i deklARATIONEN anviste områder samt at opholde sig på de i deklARATIONEN anviste udsigtspladser.

B, E, C og D tilpligtes at anerkende, at placeringen af færdsels- og brugsretten, herunder udsigtspladserne, fremgår af deklARATIONsridset vedlagt den tinglyste deklARATION.

B, E, C og D tilpligtes at anerkende, at Sagsøgte ikke har eksklusive brugsret til hverken stierne eller udsigtspladserne.

B, E, C og D tilpligtes at anerkende, at de ikke har ret til placering af afsætningspæle eller øvrige varige indretninger, herunder beplantning, på A's ejendom. Ligeledes har B, E, C og D ikke ret til at grave jord fra skrænten mod havet.

B, E, C og D tilpligtes at anerkende, at alene ejeren af matr.nr. 2b, ... er påtaleberettiget og dermed berettiget i henhold til deklARATIONEN.

A frifindes for B, E, C og D's påstand 1, 2, 3 og 4.

B, E, C og D frifindes for A's påstand 6 og 7.

B, E, C og D skal in solidum til A betale sagsomkostninger med 67.859,80 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 24. november 2022

Sag BS-27248/2021-VLR
(2. afdeling)

B,
E,
D
og
C
(alle ved advokat Rasmus Grejsen Lyng)

mod

A
(advokat Simon Hur Stæhr)

Retten i Randers har den 1. juli 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-34079/2020-RAN).

Landsdommerne Henrik Twilhøj, Astrid Bøgh og Rune Seest (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B, E, D og C, har nedlagt følgende påstande:

"Påstand 1: Appellindstævnte tilpligtes at anerkende, at den færdselsret, som fremgår af deklARATIONEN af den 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000, giver appellanterne, samt andre, som appellanterne giver berettiget adgang til den påtaleberettigede ejendom matr.nr. 2b, 2c,

2d og 2e, ..., ret til at færdes til fods på de i deklARATIONEN anviste områder samt til at opholde sig på de i deklARATIONEN anviste udsigtspladser, således som disse fremgår af bilag 1 til syns- og skønserklæringen i sagen.

- Påstand 2:** I samme forbindelse tilpligtes appelindstævnte at anerkende, at appellanterne har en eksklusiv brugsret til de i deklARATIONEN angivne udsigtspladser.
- Påstand 3:** Appelindstævnte tilpligtes endvidere at anerkende, at appellanterne har ret til placering af afsætningspæle og levende hegn som angivet i den nævnte deklARATION.
- Påstand 4:** Appelindstævnte tilpligtes at anerkende at være uberettiget til på noget tidspunkt ensidigt at opløje/fjerne/ændre de stier og udsigtspladser, som appellanterne er tillagt ret til at anvende efter deklARATIONEN nævnt i påstand 1."

Subsidiært har appellanterne nedlagt påstand om, at landsretten som det mindre i det mere tager appellanternes påstande til følge i størst mulig udstrækning.

Indstævnte, A, har nedlagt følgende påstande:

"1.1 Påstand 1

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at den færdselsret, som fremgår af deklARATION af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000, alene berettiger den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2b ..., til at færdes til fods på de i deklARATIONEN anviste områder samt at opholde sig på de i deklARATIONEN anviste udsigtspladser.

1.2 Påstand 2

Principalt:

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at færdselsretten, brugsretten og udsigtspladserne i henhold til deklARATION af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000 skal være placeret således som angivet i Bilag 1 [til den supplerende skønserklæring] - Kort med ortofoto vedrørende matr.nr. 2q ..., udarbejdet af Kirsten Elvang Coolidge den 29. marts 2022.

Subsidiært:

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at færdselsretten, brugsretten og udsigtspladserne i henhold til deklARATION af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000 skal være placeret således som angivet i deklARATIONEN i deklARATION af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000.

1.3 Påstand 3

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at appellanterne ikke har en eksklusiv brugsret til stier eller udsigtspladserne i henhold til deklaration af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000.

1.4 Påstand 4

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at appellanterne ikke har ret til placering af afsætningspæle eller øvrige varige indretninger, herunder beplantning, på indstævntes ejendom matr.nr. 2q,

1.5 Påstand 5

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at appellanterne ikke har ret til at grave jord fra skrænten mod havet på indstævntes ejendom matr.nr. 2q,

1.6 Påstand 6

Appellanterne tilpligtes at anerkende, at alene ejeren af matr.nr. 2b, ... er påtaleberettiget og dermed berettiget i henhold til deklaration af 17. januar 2000 tinglyst på matr.nr. 2q, ... den 4. februar 2000.

1.7 Overfor appellanternes påstand 1 – 4

Frifindelse".

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten stillet følgende supplerende spørgsmål til skønsmand Kirsten Elvang Coolidge:

"Skønsmanden bedes med udgangspunkt i byrettens dom af den 1. juli 2021 foretage en besigtigelse med efterfølgende markering ved afsætning af pæle på appelindstævntes ejendom indtegne placeringen af den i henhold til deklarationen tillagte færdselsret samt udsigtsposterne med udgangspunkt i byrettens dom af den 1. juli 2021, herunder foretage dokumentation af dette i form af billeder, som skal fremlægges."

Skønsmanden har herefter udarbejdet "Bilag 1 – Kort med ortofoto" og "Bilag 2 – Kort uden ortofoto", begge dateret 29. marts 2022, samt bilag 3 med udsigtsposter med højdekurver som baggrund.

Der er endvidere fremlagt fotos optaget af skønsmanden i forbindelse med markeringen under besigtigelsen.

Der har for landsretten været forevist præsentationsvideo fra appellanterne af det omstridte område.

Forklaringer

B, A, H og landinspektør Kirsten Elvang Coolidge har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret, at han er fyldt 71 år. De købte ejendommen, fordi den har en god beliggenhed, og han og hans kone overvejer at benytte den som en slags af-tægtsbolig. Hvis de ikke kan gå ad en sti ned til stranden fra ejendommen, skal de køre uden om via ..., og i den situation er afstanden fra ejendommen til stranden ca. 2-2,5 km. Der går også en privat fællesvej ned til stranden bag matr.nr. 2q.

Afgrøderne på marken varierer med sædvanligt sædskifte. Maskinernes påvirkning af marken forhindrer færdsel til fods på nogle tider af året. Det fremgår også af det foto, der optaget efter kartoffeloptagning og vist på ekstrakten side 151. Da de købte ejendommen, så de på deklARATIONEN og ridset. Sælger havde tilsyneladende ikke brugt ejendommen og rettighederne i henhold til deklARATIONEN. Da de besøgte ejendommen, gik de ud til skrænten og kiggede, og sælger kunne ikke udpege en speciel plads. Han forventede ikke, at udsigtspladserne ville ligge på stranden eller på skråningen ned til stranden. De havde måske nok købt ejendommen alligevel, hvis det skulle vise sig, at de havde den placering, som byretsdommen har fastslået. De ville dog i så fald have givet en lavere pris.

Han mener, at han og medejerne af ejendommen efter deklARATIONEN har en eksklusiv brugsret til udsigtspladserne, som de vil have svært ved at komme hen til ad en trampesti, når de bliver ældre. Medejerne er udover hans kone deres datter og søn.

Han har ikke særlige krav til andres færdsel ad stierne og på udsigtspladserne, men alle må jo i henhold til naturbeskyttelsesloven gå på en sti i naturen, hvis der kan være en barnevogn.

A har forklaret, at deklARATIONEN blev oprettet, fordi sælgeren af ejendommen skulle have lov til at gå ned over marken og nyde aftensolen ved vandet. Sælger måtte sidde på et par havestole på den græskant, der gik fra grænsen af marken og ned mod vandet.

Inden hun i 2000 købte ejendommen, havde hendes mand, H, været i marken med sælgers mand, G, og en landinspektør. Det var i 1998. G udpegede de steder i marken, hvor udsigtsstederne skulle ligge, fordi det var netop der, hvor der dengang var det største flade stykke mellem dyrkningsarealet og skrænten. Hun og sælger, F, var ikke med i marken, men havde tiltro til det, deres mænd aftalte. Det var G, de drøftede salget med. Det var også G's advokat, der kom med oplæg til deklARATIONEN, og ridset var udarbejdet af den landinspektør, der var med i marken.

Den jord, hun købte, har altid været dyrket. G dyrkede blandt andet lucerne, og F vidste godt, at hun ville bruge arealet til dyrkning.

Da hun underskrev deklARATIONEN, var det hendes opfattelse, at udsigtspladserne lå på græsarealet uden for dyrkningszonen. Dengang var der ikke så meget buskads, som der er nu.

Hun ville ikke have købt ejendommen, hvis udsigtspladserne lå placeret som hævdet af appellanterne, for så ville arealet have været meget vanskeligt at dyrke med de landbrugsmaskiner, man anvender. De kan ikke køre "slalom".

De personer, der måtte benytte stierne og udsigtspladserne, var dem, der ejede den ejendom, der blev udstykket fra. Det aftalte de med G. Det har ikke været på tale, at andre end disse skulle have lov til at bruge stierne eller udsigtspladserne. De talte om, at færdslen skulle ske til fods både på stierne og udsigtspladserne. De aftalte, at når marken var sået til, måtte G og F lave en trampesti ned til pladserne uden nogen særlig indretning i øvrigt. Trampestien var ikke til gene, ud over at der ikke kom nogen afgrøde op der, hvor stien var trampet, og det accepterede hun i forbindelse med udfærdigelse af deklARATIONEN. Der har i hendes ejertid været dyrket korn, raps og kartofler på marken.

Der har aldrig været tale om, at hun som ejer ikke selv måtte benytte arealet.

Der er et græsareal oppe på toppen af skrænten, når buskadset fjernes. Det har de hidtil ikke haft anledning til at gøre. Hvis man tager en buskrydder og fjerner beplantningen, der blandt andet består af hurtigt voksende hybenbuske, vil der være et græsareal i 3-4 meters bredde fra grænsen af marken hen til kanten på skråningen. Der kan man sidde med et par havestole og et klapbord og nyde aftensolen og udsigten til havet. Med en placering inde på marken vil man kun i mindre omfang kunne se havet.

H har forklaret, at plastikrørene var placeret i det nordøstlige hjørne og ikke det nordvestlige som anført i byrettens gengivelse af hans forklaring.

I midten af sommeren 1998 var han på besigtigelse i marken med G og landinspektøren. Formålet var at se på, hvad G havde forestillet sig i forbindelse med udstykningen. De drøftede skellinjer. G havde sat nogle markeringspæle på forhånd. Forevist ridset, som deklARATIONEN henviser til, har han om "knækket" i skellet i det nordøstlige hjørne forklaret, at der var sat to pæle der, da de var på besigtigelse. De drøftede også placeringen af udsigtspladserne. G ønskede blandt andet et udsigtsområde til ophold lige ved "knækket". Det skulle ligge uden for dyrkningsområdet. Det var de enige om, og stedet var markeret med

en gammel pæl. Landinspektøren udarbejdede deklarationsridset efterfølgende på baggrund af deres drøftelser i marken.

Han udpegede under skønsforretningen den 28. april 2021 de to pæle, som også havde været der, da han gik rundt med G i marken, og som markerede udsigtspladsernes placering. De er efter hans opfattelse placeret på det areal, der er vist på fotoet i ekstrakten side 191. Forevist foto i ekstrakten side 192 har han forklaret, at den ene pæl med den svagt rødlige markering blev sat der i 1998 af landinspektøren.

Der har aldrig været etableret udsigtspladser på marken. Da de besigtigede ejendommen sammen med G, var der ikke megen bevoksning på området, hvor udsigtspladserne skulle være. Græsset var ikke slået eller passet på anden måde. Der er ikke gjort noget ved stedet i løbet af de sidste 20 år, og der er vokset mere buskads op. Han og hans kone tænkte ikke nærmere over den angivne størrelse af udsigtspladserne på 15 x 20 meter i deklARATIONEN, fordi de var enige med G om, at udsigtspladserne lå uden for dyrkningsarealet. Der er på de udpegede udsigtspladser i dag et plant område med græs, der strækker sig 5-6 meter fra kanten af marken ud til skrænten. Man kan godt færdes til fods nogle steder på skråningen ned mod stranden, men andre steder går det lodret ned.

Det var ejendommens beboere, der ifølge aftalen måtte bruge stierne. Han måtte også komme der, men offentligheden havde ingen adgang. En trampesti er efter hans opfattelse lidt ligesom en veksler, hvor man finder sin vej gennem terrænet. Stierne generer ikke i det omfang, man kan køre på tværs af dem med landbrugsredskaber.

Landinspektør Kirsten Elvang Coolidge har forevist ridset til deklARATIONEN forklaret, at hun undrer sig over, at markeringen af skråningstop ikke er ført helt igennem på ridset. Der mangler nogle målangivelser, der med sikkerhed angiver udsigtspladsernes nøjagtige placering. Hun er enig i, at der kan trækkes en tilnærmelsesvist lige linje fra signaturen skråningstop på ridset og hen til "knækket" i skel ved den nordøstlige udsigtsplads. I så fald ligger udsigtspladserne nord for den lige linje.

Det er korrekt, at hun har set bort fra "knækket" i den første skønserklæring. Hun har tillagt teksten i deklARATIONEN væsentlig betydning, fordi ridset ikke var særligt hjælpsomt i forhold til at fastslå udsigtspladsernes placering. Hun har gjort sig mange overvejelser om, hvorvidt hun i den første skønserklæring har foretaget den rigtige fortolkning af teksten, og det kan hun være i tvivl om.

Da hun var ude på stedet i forbindelse med den supplerende skønsforretning, hæftede hun sig ved, at især den vestlige udsigtsplads er svært tilgængelig og vanskelig at færdes på.

Hun har været landinspektør i 16 år. Det er første gang, hun har været udmeldt som skønsmand. Hun er bekendt med udsagnet om, at det er "god latin at følge landskabet, når kort og landskab ikke passer sammen". Man er nødt til at forholde sig til forholdene i marken. Hun har arbejdet med skannet kortmateriale, der kan miste nogen nøjagtighed ved skanningsprocessen. Man kan opnå meget større nøjagtighed med de rids, der udarbejdes med den teknologi, der anvendes i dag.

Den gamle slugt, man kunne bruge som adgang til stranden, er vist samme sted på bilag 1 til den første skønserklæring og på bilag 2 til den supplerende skønserklæring. Den går direkte fra den nordøstlige udsigtsplads ned til stranden.

Træpælene, som H påviste under den første skønsforretning, tillagde hun ikke ret stor betydning, da det ofte ses, at der bliver flyttet på sådanne pæle gennem årene. Den ene af pælene var en gammel landinspektørpind, som ses på fotoet i ekstrakten side 192. Den anden pæl var en almindelig hegnspæl.

Hun har fortsat den opfattelse, at det vil være uhensigtsmæssigt at benytte skråningen som udsigtsplads, fordi det er meget svært at færdes på den – især på den vestlige del af skråningen.

Når man sammenholder ridset til deklARATIONEN og bilag 1 til den supplerende skønserklæring, svarer de nogenlunde til hinanden.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B, E, D og C har supplerende anført, at færdsels- og brugsretten må anses for også at omfatte personer, som ejeren af den herskende ejendom giver lov til at benytte rettighederne i det omfang, de pågældende personer har en tilknytning til den herskende ejendom, f.eks. en lejer.

A har heroverfor anført, at det alene er ejeren eller ejerne af matr. 2 b, ..., der er berettiget i henhold til ordlyden af deklARATIONEN. Påstanden om, at færdselsretten tillige gælder andre, som appellanterne giver berettiget adgang til ejendommen, er uklar og kan ikke tages til følge. Subsidiært gøres det gældende, at appellanterne alene kan tillade færdsel for andre, hvis en sådan færdsel har en nær tilknytning til ejendommen.

A har i tilslutning hertil erklæret, at appellanterne for det tilfælde, hun får medhold i sin påstand om placering af udsigtspladserne, gerne må markere placeringen heraf med pæle afsat af en landmåler udpeget af parterne i fællesskab.

Landsrettens begrundelse og resultat

Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det af de grunde, som byretten har anført, at placeringen af færdsels- og brugsretten, herunder udsigtspladserne, i henhold til deklARATIONEN af 17. januar 2000 skal være som angivet i deklARATIONSRIDSET svarende til placeringen i bilag 1 til den supplerende skønsERKLÆRING i form af kort med ortofoto vedrørende matr.nr. 2q ..., udarbejdet af Kirsten Elvang Coolidge den 29. marts 2022.

I henhold til deklARATIONENS ordlyd er påtALERETten tillagt ejeren og senere parcellister af matr.nr. 2b, 2c, 2d og 2e Parterne er enige om, at der nu kun er én påtaleberettiget, nemlig ejeren af appellanternes ejendom. Efter oplysningerne om omstændighederne ved deklARATIONENS tilblivelse og formål finder landsretten, at færdsels- og brugsretten må anses for at omfatte ikke blot ejeren personligt, men også personer, som ejeren giver tilladelse til færdsel og brug af udsigtspladserne i det omfang, færdslen og brugen har en naturlig tilknytning til ejendommen og ikke går ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejeren af matr.nr. 2q

Der er efter indholdet af og formålet med deklARATIONEN ikke grundlag for at fastslå, at appellanterne har en eksklusiv brugsret til udsigtspladserne angivet i deklARATIONEN, eller at de har ret til at placere levende hegn eller afsætte pæle til markering af færdsels- og brugsretten, ligesom de ikke har ret til at grave jord fra skrænten. Da A efter det, der er anført ovenfor, får medhold i sin påstand om placering af udsigtspladserne, tager landsretten imidlertid efter hendes ERKLÆRING for landsretten påstand 3 fra appellanterne delvist til følge, således at appellanterne må markere placeringen af udsigtspladserne med pæle afsat af en landmåler udpeget af parterne i fællesskab.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at færdselsretten til fods alene kan have karakter af en trampesti. Herefter og efter det, der i øvrigt er anført ovenfor, tager landsretten ikke appellanternes påstand 4 til følge.

Med de anførte ændringer stadfæster landsretten byrettens dom i det omfang, den er anket.

Efter sagens udfald skal B, E, D og C solidarisk i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til A. 25.000 kr. ekskl. moms af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand og 5.000 kr. ekskl. moms er til dækning af udgift til afhjæmning af skønsmanden. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb samt hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes med de ændringer,

- at placeringen af færdsels- og brugsretten i henhold til deklaration af 17. januar 2000 er som angivet på Bilag 1 – kort med ortofoto vedrørende matr.nr. 2q ..., udarbejdet af Kirsten Elvang Coolidge den 29. marts 2022
- at færdsels- og brugsretten i deklarationen også gælder for personer, som den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2b ..., giver tilladelse til færdsel og brug af udsigtspladserne i det omfang, færdslen og brugen har en naturlig tilknytning til ejendommen og ikke går ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejeren af matr.nr. 2q ... og
- at B, E, D og C må markere placeringen af udsigtspladserne med pæle afsat af en landmåler udpeget af parterne i fællesskab.

I sagsomkostninger for landsretten skal B, E, D og C solidarisk inden 14 dage betale 30.000 kr. til A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.