

## MRF 2023.270

Østre Landsrets dom af 11. oktober 2023, 19. afd., sag BS-31050/2022-OLR  
(Tine Egelund Thomsen, Lone Kern-Jespersen og Louise Pansa Lauemøller (kst.))

*B (adv. Håkun Djurhuus) mod A1 og A2 (adv. Malene Raunholt)*

***Servitut benævnt ”deklaration om færdselsret” indeholdt i realiteten vilkår om etablering af en brugsret til et delareal af en fast ejendom. Servitutten anset for en eksklusiv brugsret i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1. Servitutten blev derfor delvist tilsidesat til at gælde i 30 år. Henset til proceserklæring blev 30-årsperioden anset for begyndt på tidspunktet for tinglysning af servitutten.***

Sagen angik gyldigheden af en servitut i forhold til udstykningskravet i udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1. Servitutten var benævnt ”deklaration om færdselsret”, men servitutvilkår og efterfølgende efterlevelse af servitutten pegede i retning af, at der i realiteten var tale om eksklusiv brugsret over et delareal af en fast ejendom. Forud for tinglysningen af servitutten var forholdene sådan, at både den herskende ejendom H og den tjenende ejendom T som naboejendomme havde vejadgang til en befærdet hovedvej, der forløb nord for og tæt ved bebyggelsen på ejendom H, som ikke havde adgang til vandet mod syd. Ejendom T havde et stort sydvendt grundareal med direkte adgang til vandet. Det sydlige skel på ejendom H grænsede op til ejendom T, og servitutarealet – et smalt langstrakt nord-sydgående areal – på ejendom T tilførte ejendom H en direkte adgang til vandet. Nuværende ejer B erhvervede ejendom H i 2014, mens A erhvervede ejendom T i december 2018 kort tid, før ejendom T skulle sælges på tvangsauktion. I efteråret 2018 indgik B en aftale med den tidligere ejer af ejendom T om at købe (arealoverføre) et nordligt areal beliggende ved den nordligt beliggende hovedvej. Et vilkår i denne handel var, at der tillige skulle tinglyses en servitut angående et delareal på ejendom T, hvorved der fra ejendom H kunne etableres en direkte adgang til vandet. B betalte 500.000 kr. for arealet og servitutten. Den pågældende servitut benævnt ”deklaration om færdselsret” blev tinglyst den 6. december 2018. Af servitutteksten fremgik, at ejendom H måtte tage ophold og indrette have på servitutarealet, herunder hegn og anlæg til markering af servitutgrænsen. Endvidere fremgik af vilkårene, at ejendom T ikke måtte foretage indretninger på servitutarealet, og at al vedligeholdelse af servitutarealet påhvilede ejendom H. Efter overtagelsen af ejendom T anfægtede A gyldigheden af

servitutten som værende i strid med udstykningskravet i udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1, hvilket B afviste. A anlagde herefter retssag mod B med påstand om servitutens ugyldighed og brugsrettens ophør med et af retten fastsat varsel. Byretten foretog besigtigelse og konstaterede, at servitutarealet fremstod som en del af haven tilhørende ejendom H. Byretten udtalte, at der skulle lægges vægt på indholdet og formålet med servitutten uanset dens benævnelse som en færdselsret. Byretten fandt herefter, at servitutten angik en eksklusiv brugsret, der reelt afskar ejendom T fra at udøve modråden over arealet. Herefter blev servitutten anset for at være i strid med udstykningskravet i udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1, og byretten fastsatte et opsigelsesvarsel på 6 måneder. B ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres synspunkter. Landsretten fremhævede, at servitutten var en betingelse for købet af arealet ved hovedvejen. Landsretten foretog som byretten en realitetsprøvelse af servitutten og tiltrådte, at der var tale om en eksklusiv brugsret for ejendom H, der reelt afskar ejendom T fra at udøve modråden. Landsretten fastslog herefter, at servitutten måtte anses for en brugsret omfattet af udstykningskravet i udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1, idet landsretten lagde vægt på, at formålet med servitutten var at stifte en tidsbegrænset rådighed for ejendom H over ejendom T. Henset hertil, og at det i retspraksis er fastslået, at det er foreneligt med udstykningskravet at stifte eksklusive brugsrettigheder, der kan opsiges med et varsel på 30 år, fandt landsretten, at servitutten kunne opretholdes af ejendom H, men opsiges af ejendom T med et varsel på 30 år. Henset til en proceserklæring fra B om, at opsigelsesvarslet skulle regnes fra tinglysningen den 6. december 2018, blev opsigelsesperioden på 30 år anset for påbegyndt pr. denne dato.

## **MRF 2023.270**

**Kommentar:** Domsresultatet flugter med **MRF 2022.274 Ø**. Den i sagen omstridte servitut angik efter ordlyden forhold (færdsel), som der kan optages bestemmelser om en lokalplan, og servituten må anses for omfattet af planloven § 42, hvilket ikke var genstand for prøvelse i sagen. De tingsretlige konsekvenser af manglende kommunalt samtykke er belyst i **MRF 2020.24 Ø**.

---



# RETEN I SVENDBORG DOM

afsagt den 9. august 2022

---

Sag BS-40148/2020-SVE

A1

(advokat Malene Raunholt)

og

A2

(advokat Malene Raunholt)

mod

B

(advokat Jette Jakobsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anni Brix Olesen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 14. oktober 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt en deklaration på A1  
og A2 ejendom er i strid med udstykningsloven.

A1 og A2 har i første række nedlagt påstand om, at B skal tilpligtes at anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. 18d, Diernæs By, Diernæs, er ugyldig, og skal aflyses. Der er i anden række nedlagt påstand om, at B skal tilpligtes at anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på

matr.nr. 18d, Diernæs By, Diernæs, er en brugsret i strid med udstykningslovens § 16, samt at brugsretten kan opsiges med ½ års varsel, og ellers at B skal tilpligtes at anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. 18d, Diernæs By, Diernæs, er en brugsret i strid med udstykningslovens § 16, samt at brugsretten kan opsiges med et af retten fastsat varsel.

B har i første række nedlagt påstand om frifindelse. Der er i anden række nedlagt påstand om frifindelse mod, at eventuelle markeringer i færdselsarealet, som B er ansvarlig for, og som retten måtte finde i strid med færdselsretten, skal fjernes, og ellers at et opsigelsesvarsel skal være 30 år.

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

### Oplysningerne i sagen

Der har i forbindelse med hovedforhandlingen været besigtigelse af det omhandlede areal.

A1 og A2 har siden den 15. januar 2019 været ejer af ejendommen beliggende X-vej 196, Faaborg – matr. nr. 18d, Diernæs By. B er ejer af ejendommen beliggende X-vej 194, Faaborg – matr.nr. 18t, Diernæs By.

Den deklaration, som denne sag omhandler, blev tinglyst den 6. december 2018 på ejendommen beliggende X-vej 196, Faaborg – matr. nr. 18d, Diernæs By og den har følgende ordlyd:

...”

#### **Deklaration om færdselsret**

Undertegnede ejer af matr.nr. 18d Diernæs By, Diernæs bestemmer herved, at der med virkning for mig og fremtidige ejere skal gælde følgende bestemmelser:

1. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 18t Diernæs By, Diernæs har ret til fri og uhindret færdsel over matr.nr. 18d Diernæs By, Diernæs på det på vedhæftede rids fremhævede areal.
2. Ejer af Matr.nr. 18t må tage ophold på færdselsarealet på matr.nr. 18d. Herunder må ejer af matr.nr. 18t etablere indretninger på færdselsarealet, som er almindelige for et haveareal.
3. Ejer af matr.nr. 18t har ret til at etablere en markering af afgrænsningen af færdselsarealet, f.eks. med natursten eller beplantning.

4. Ejer af matr.nr. 18d må ikke foretage indretninger på færdselsarealet.
5. Med hensyn til vedligeholdelse af færdselsarealet påhviler den i sin helhed ejer af matr.nr. 18t.
6. Det påhviler ejer af matr.nr. 18t at indhente eventuelle myndighedstilladelser, der måtte være påkrævet i forbindelse med aktiviteter på færdselsarealet.
7. Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 18d og 18t Diernæs by, Diernæs.
8. Påtaleretten i henhold til denne deklaration tilkommer ejerne af matr.nr. 18d og 18t Diernæs by, Diernæs."...

Forud herfor var der den 18. december 1996 tinglyst en deklaration på samme ejendom vedrørende en sti med blandt andet følgende ordlyd:

... "Undertegnede ejer af matr.nr. 18-d Diernæs By, Diernæs deklarerer hermed for mig og efterfølgende ejere:

at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 18-t Diernæs By, Diernæs og 18-ust smst har adgang til stranden over matr.nr. 18-d smst ad den 1,50 m br. Sti som vist på vedhæftede rids. " ...

B købte den 21. september 2018 et ubebygget areal – matr.nr. 18fc Diernæs By – benævnt Æblehaven - af den tidligere ejer af ejendommen X-vej 196, Faaborg. Det fremgår, at denne handel var betinget af, at deklarationen, tinglyst den 6. december 2018, blev gennemført.

På forespørgsel fra A1 og A2 har Tinglysningssretten ved udateret brev besluttet følgende:

... "Dit sagsnr.:

Kommentar: Din anmodning vedrører en servitut tinglyst på matr.nr. 18d Diernæs by, Diernæs med dato-løbenummer 06.12.2018-1010333162. Du ønsker servitutten slettet, idet du gør gældende, at servitutten er i strid med udstykningslovens § 16, og bekg. Nr. 169 af 8. februar 2010, da den stifter en eksklusiv brugsret – uagtet at den betegnes færdselsret – og derfor skulle have været tidsbegrænset efter udstykningslovens § 16 og nævnte udstykningskravsbekendtgørelse.

Da du erhverver ejendommen matr.nr. 19d Diernæs by, Diernæs ved skøde tinglyst den 8. november 2019, er servitutten således tinglyst, og det fremgår af skødet, at du respekterer denne servitut. Servitutten er pålagt ejendommen af den tidligere ejer – der ved nævnte skøde overdrog ejendommen til dig.

Servitutten indeholder dels en færdselsret og delt en ret til at etablere indretninger, der er almindelige for haveareal og samt en ret til at markere afgrænsning af færdsels-arealet med fx natursten eller beplantning. Det er videre bestemt, at ejer af matr.nr. 18t Diernæs by, Diernæs er forpligtet til at indhente evt. myndighedstilladelser, der måtte blive påkrævet.

En færdselsret vil som udgangspunkt ikke være en ret, der er omfattet af udstykningslovens § 16, og om der er tale om en eksklusiv brugsret afhænger af den brug berettigede – ejer af matr.nr. 18t – udøver over arealet og hvilke indretninger og afgrænsninger, der etableres af berettigede.

Tinglysningsrettens medarbejder har vurderet, at der ikke var tale om en så eksklusiv brugsret, at servitutten ikke kunne tinglyses uden tidsbegrænsning på 30 år. Det er rigtigt, såfremt du stadig har nogen brugsret til arealet, men uanset dette, må jeg tilkendegive overfor dig, at der ikke i tinglysningslovens er hjemmel hverken til at Tinglysningsretten ændrer den trufne afgørelse, som ikke er påkæret a dig eller tidligere ejer, eller til at Tinglysningsretten som domstol fører sag mod berettiget om forståelsen af den tinglyste servitut.

Du må i givet fald anvende den i udstykningslovens § 16 beskrevne tidsbegrænsning og opsige brugsretten med 30 års varsel eller muligt alene de dele af servitutten, der efter sit indhold og berettigedes faktiske brug af arealet statuerer en eksklusiv brugsret i strid med udstykningslovens § 16.

Hvorfor

Bestemmes

din anmodning om, at Tinglysningsretten sletter servitut tinglyst med dato-løbenummer 06.12.2018-1010333162 eller fører sag mod berettiget herom imødekommes ikke.” ...

A1 og A2 kærede afgørelsen til landsretten, men kæremålet blev afvist, da dette var iværksat for sent.

Der har været fremlagt fotos af og rids over arealet.

### **Forklaringer**

Der har været afgivet partsforklaringer.

A1 har forklaret, at han og hans ægtefælle købte ejendommen beliggende X-vej 196 i Faaborg i december 2018, efter at den havde været udbudt til salg gennem 10 år. Ejendommen var ikke blevet solgt på grund af en for høj udbudspris. Ejendommen var udbudt til salg for 4,2 millioner kr. Han fik forhandlet prisen ned således, at han købte ejendommen for 2,9 millioner kr. Købet blev forhandlet med panthaveren, da ejendommen var nødlidende.

Han og naboen, **B** skrev sammen om den tinglyste deklaration. Han fik en mail fra **B** om, at han kunne få brugsret over Æblehaven, hvis han betalte herfor. Det undrede ham, og han kontaktede derfor en landinspektør. Landinspektøren sagde straks, at deklarationen var en omgåelse af udstykningsloven og en maskeret udstykning. Han fortalte **B** hvad han havde fået oplyst.

I det daglige bruger han ikke det areal, der er omfattet af deklarationen. **B** bruger arealet som sin egen have. **B** bruger ikke kun arealet til færdsel men også til almindeligt ophold, som man vil gøre i sin egen have.

**B** har forklaret, at han købte ejendommen **X-vej 194** i 2014. Det var dengang af betydning for ham, at han kunne få adgang til vandet. Han kendte den tidligere tinglyste færdselsret. Han havde kontakt til den tidligere ejer af ejendommen **X-vej 196** og efter aftale med pågældende, blev det areal, der nu er omfattet af deklarationen, ryddet og tilsået med græs. Der var tale om, at hele arealet var tilgroet og sumpet således, at man reelt ikke kunne komme ned til vandet fra hans ejendom. Han aftalte med den tidligere ejer, at han ryddede en 15 meter bred linje foran hans hus og ned til vandet, at han kunne opsætte et hundehegn, og at han plantede således, at dette hundehegn blev skærmet. Han har plantet den øverste tredjedel af buskene på arealet. Længere nede var der plantet en hæk, som han fjernede i foråret 2022. Hækken stod i kanten af arealet omfattet af deklarationen, men der var tale om en dobbeltbeplantning, idet **A1** havde plantet på den anden side. Siden han købte ejendommen i 2014, har den til enhver tid ejer af **X-vej 196** altid kunne komme ind på det areal, der er omfattet af deklarationen. **A1** har ikke bedt ham om at fjerne noget af den beplantning, som står på det areal, der er omfattet af deklarationen. Hvis **A1** måtte ønske det, vil han gøre det.

I 2018 indgik han en aftale med den tidligere ejer af ejendommen **X-vej 196** om, at han købte den øverste del af arealet benævnt Æblehaven. Det er et areal på ca. 500 m<sup>2</sup>. Han ville gerne have nogle flere kvadratmeter til sin grund således, at han kunne få tilladelse til at bygge til. Den tidligere ejer af ejendommen **X-vej 196** tilbød ham samtidig en uopsigelig færdselsret ned til vandet. Han betalte for begge dele. Naboen ønskede at slippe for en stor omkostning i ejendomsskat. De aftalte en pris på 500.000 kr. for dels det areal, der benævnes Æblehaven og dels for færdselsretten. Han fik tilsendt deklarationsteksten fra naboens advokat, og det blev tinglyst, uden at han havde ændringer til det.

Han mener, at der er tale om en lovlig rettighed. Han har ikke nærmere kendskab til hverken udstykningsloven eller naturbeskyttelsesloven. Det er ikke vig-

tigt for ham, om det hedder en brugsret eller en færdselsret - bare han har den rettighed, der fremgår af deklARATIONEN.

Hans daglige brug af det areal, der er omfattet af deklARATIONEN, er, at han bruger den øverste del til leg og ophold, og den nederste del til færdsel til og fra vandet. Han bruger mest den del af arealet, der ligger op mod hans hus. Hvis det er godt vejr, bruges hele arealet dagligt til almindelig færdsel. Han har aldrig set A1 færdes på arealet. Han har ikke intention om at hindre A1 i at færdes der.

### Parternes synspunkter

A1 har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for den principale påstand gøres det gældende,

- at sagsøgte forud for ”deklARATIONEN om færdselsret” i flere år havde forsøgt at erhverve det omtvistede areal
- at sagsøgte – da dette ikke viste sig muligt – i stedet ønskede en tidsubegrænset adgang til at råde over det omtvistede areal
- at sagsøgte – formentlig vejledt af sin landinspektør – ønskede deklARATIONEN omtalt som en færdselsret, der som udgangspunkt falder uden for tidsbegrænsningen i udstykningslovens § 16. stk. 1, nr. 1
- at sagsøgte var fuldt ud vidende om, at der reelt var tale om en brugsret og
- at sagsøgte således helt bevidst har søgt at omgå udstykningslovens § 16. stk. 1, nr. 1
- at sagsøgte dermed også helt bevidst har søgt at omgå udstykningskontrollen, jfr. udstykningslovens § 20, stk. 1, 1. pkt.
- at sagsøgte dermed - også helt bevidst - bl.a. har søgt at omgå naturbeskyttelseslovens § 15
- at konsekvensen af en helt bevidst omgåelse af centrale bestemmelser i lovgivningen bør være ugyldighed
- at konsekvensen af ugyldighed bør være aflysning af den omtvistede deklARATION.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende,

- at sagsøgte selv gentagne gange har omtalt den omtvistede deklARATION som en brugsret



- at den omtvistede deklaration indrømmer sagsøgte en – i hvert fald efter det pågældende sted – almindelig råden, hvorved deklarationen efter praksis ikke er en servitut, men dermed en brugsret,
- at deklarationen derved er i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, da en sådan tidsubegrænset brugsret ikke må stiftes over et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom
- at deklarationen derfor kan opsiges med et passende varsel og
- at et passende varsel bør være ½ år, jfr. tinglysningslovens § 3, stk. 1, 3. pkt.

Måtte det - mod forventning - af retten blive lagt til grund, at den omtvistede deklaration kun giver sagsøgte adgang til en begrænset og speciel råden, gøres det endvidere gældende,

- at den aftalte råderet de facto kan udelukke ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet,
- at deklarationen derved fortsat er i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, da en sådan tidsubegrænset brugsret ikke må stiftes over et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom
- at deklarationen derfor stadig kan opsiges med et passende varsel og
- at et passende varsel bør være ½ år, jfr. tinglysningslovens § 3, stk. 1, 3. pkt.

Til støtte for den mere subsidiære påstand gøres det gældende,

- at sagsøgte selv gentagne gange har omtalt den omtvistede deklaration som en brugsret
- at den omtvistede deklaration indrømmer sagsøgte en – i hvert fald efter det pågældende sted – almindelig råden, hvorved deklarationen efter praksis ikke er en servitut, men dermed en brugsret,
- at deklarationen derved er i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, da en sådan tidsubegrænset brugsret ikke må stiftes over et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom
- at deklarationen derfor kan opsiges med det af retten fastsatte passende varsel.

Måtte det - mod forventning - af retten blive lagt til grund, at den omtvistede deklaration kun giver sagsøgte adgang til en begrænset og speciel råden, gøres det endvidere gældende,

- at den aftalte råderet de facto kan udelukke ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet,
- at deklARATIONEN derved fortsat er i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, da en sådan tidsbegrænset brugsret ikke må stiftes over et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom
- at deklARATIONEN derfor stadig kan opsiges med det af retten fastsatte passende varsel."

**B** har i sit påstandsdokument anført:

**" 1. hovedanbringende:**

Tinglysningsrettens kendelse af 27. januar 2020, jf. bilag D, er korrekt, og lovligheden af færdselsservitutten er efterprøvet i forbindelse med tinglysningen. Tinglysningsrettens kendelse står således ved magt.

Af præmisserne i kendelsen af 27. januar 2020 fremgår, at det afgørende er, hvilken brug den berettigede – sagsøgte – udøver over arealet, og hvilke indretninger og afgrænsninger, der etableres af sagsøgte. Specifikt udtalte tinglysningsretten at:

*"Tinglysningsrettens medarbejder har vurderet, at der ikke var tale om en så eksklusiv brugsret, at servitutten ikke kunne tinglyses uden tidsbegrænsning på 30 år. Det er rigtigt, [at servitutten kunne tinglyses uden tidsbegrænsning], såfremt du stadig har nogen brugsret til arealet.....(sagsøgtes tilføjelse)."*

Tinglysningsretten har ved tinglysning af færdselsdeklARATIONER en almindelig adgang til at prøve dokumentets gyldighed, jf. tinglysningslovens § 10 samt pligt til at påse, at tinglysning af adkomst, pant eller brugsret vedrørende fast ejendom overholder udstykningslovens § 16, jf. § 1 i dagældende bekendtgørelse nr. 169 af den 8. februar 2010 om udstykningskravet.

Tinglysningsretten vurderede ved tinglysningen af færdselsdeklARATIONEN, at den var lovlig og kunne tinglyses som sket.

**2. hovedanbringende:**

Den tinglyste færdselsdeklARATION er ikke i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1. nr. 1, fordi deklARATIONEN ikke stifter en eksklusiv brugsret over det pågældende areal. DeklARATIONEN skal derfor ikke tidsbegrænses, og det bestrides, at deklARATIONEN er ugyldig.

Dette er bekræftet i Tinglysningsrettens kendelse som citeret ovenfor.

Af deklARATIONENS punkt 1, jf. bilag 1, fremgår:

*"Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 18t Diernæs By, Diernæs har ret til fri og uhindret færdsel over matr. nr. 18d Diernæs By, Diernæs på det vedhæftede rids fremhævede areal."*

Sagsøgerne er stadig ejere af og har fri adgang til det areal, hvorpå færdselsretten er tinglyst. Færdselsservitutten afskærer ikke sagsøgernes adgang til arealet, ligesom færdselsservitutten ikke begrænser sagsøgerens måde at færdes på arealet på.

Den eneste måde, hvorpå sagsøgeren er forhindret i at råde over den del af ejendommen, hvorpå færdselsservitutten er tinglyst, fremgår af deklARATIONENS punkt 4, jf. bilag 1:

*"Ejer af matr. nr. 18d må ikke foretage indretninger på færdselsarealet."*

Denne restriktion er nødvendig for at opretholde sagsøgtes færdselsret, da der ellers består en mulighed for, at ejeren af X-vej 196 (matr. nr. 18d) forhindrer sagsøgtes berettigede færdsel på området. Uden denne begrænsning ville færdselsretten være illusorisk.

For så vidt angår afgrænsningen af færdselsarealet bemærkes, at af de første ca. 33 meter fra vandet og op mod sagsøgtes hus tidligere bestod af sagsøgtes markering i form af et lavt hundehegn, som var ca. 40 cm højt og, som man kunne skræve henover. Sagsøgte har fjernet hundehegnet i efteråret 2021, da sagsøgte vurderede, at sagsøgtes hund ikke længere ville løbe væk. På samme strækning har sagsøger selv plantet træer i markeringen af færdselsarealet. Disse træer dækker en strækning på ca. 20-25 meter.

Sagsøgerne har selv etableret den del af markeringen af færdselsarealet, som hindrer sagsøgers gennemgang i markeringen af færdselsarealet.

Såvel hegn som beplantning, som sagsøgte har sat i markeringen, er så lav, at man uden problemer kan skræve henover.

Uanset sagsøgernes og sagsøgtes markeringer af afgrænsningen af færdselsarealet er færdselsarealet åbent mange steder i markeringen af færdselsarealet.

Sagsøgerne har således fri og åben adgang til færdselsarealet.

Sagsøgerne har i deres replik af den 5. januar 2021, side 3 øverst, medgivet, at en deklARATION om en færdselsret normalt vil være en servitut; og dermed ikke en brugsret omfattet af udstykningslovens § 16, stk. 1 nr. 1. Dette er sagsøgte enig.

Sagsøgerne anfører videre samme steds, at sondringen mellem en servitut og en brugsret normalt defineres som forskellen på en begrænset råden (servitut) og en almindelig råden (brugsret) over en fast ejendom. Dette er sagsøgte også enig i.

I overensstemmelse med de ovenfor angivne sondringer og definitioner har tinglysningsretten således også ved den oprindelige tinglysning af den omstridte færdselsservitut samt den efterfølgende prøvelse heraf i sagsøgernes selvstændige søgsmål mod tinglysningsretten i Svendborg fastholdt, at der i den konkrete sag er tale om en helt klassisk færdselsservitut, og at den er tinglyst med rette.

Afgørelsen er korrekt, da sagsøgte alene udøver en begrænset og speciel råden over en del af sagsøgers ejendom på en bestemt måde, og uden at sagsøgernes brug derved hindres.

Sagsøgte har derimod ikke en almindelig adgang til at råde over sagsøgernes ejendom.

Sagsøgerne har i overensstemmelse hermed heller ikke gjort gældende at være eller have været hindret i adgang til færdselsarealet omfattet af den tinglyste færdselsservitut.

#### Særligt om naturbeskyttelseslovens § 15 mv.:

Det forhold, at det meste af arealet, hvorpå færdselsservituten er tinglyst, er beliggende i strandbeskyttelseslinjen, er irrelevant for vurderingen af, om der er tale om en servitut eller en brugsret og rykker således ikke ved de definitioner, som sagsøgerne og sagsøgte er enige om, jf. ovenfor.

Som alle andre borgere skal sagsøgte naturligvis respektere Naturbeskyttelseslovens bestemmelser, herunder § 15, også når sagsøgte gør brug af den i denne sag omhandlede tinglyste færdselsret.

### **3. hovedanbringende:**

Det gøres i tredje række gældende, at der ikke er tale om en eksklusiv brugsret, men tværtimod en servitut, der hjemler en ikke eksklusiv brugsret over en partiel andel af en fast ejendom. Det bestrides derfor, at servituten kræver udstykning efter udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1.

Ved vurderingen af om der kræves udstykning, lægges der i retspraksis vægt på, om den pågældende rettighed fuldstændigt udelukker ejendommens ejer fra at råde over den del af ejendommen, som servituten angår. Hvis ejeren samtidigt råder over ejendommen, så kræver servituten ikke udstykning efter udstykningsloven.

Gældende praksis for, hvornår der er tale om en eksklusiv brugsret, som skal tidsbegrænses eller hvortil kræves udstykning efter udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1 er kodificeret i bekendtgørelse nr. 773 om udstykningskravet af den 2. juni 2020, hvoraf det af § 1, stk. 2 fremgår:

*”Ved brugsret i denne bekendtgørelse forstås enhver form for aftale om leje-, forpagtnings-, eller brugsret til et areal. Aftaler, som giver den berettigede adgang til en begræn-*

*set og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet. Aftaler om brugsret til hus eller husrum er ikke omfattet af bekendtgørelsen, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal."*

Der henvises endvidere til Vestre Landsrets kendelse trykt i UFR.1981.142.V, som angik spørgsmålet, om parkeringsrettigheder skulle tinglyses med en tidsbegrænsning efter den dagældende udstykningslov § 1, stk. 1 (svarende til den nu gældende § 16, stk. 1. nr. 1.). Medlemmerne af en ejerforening ville have tinglyst en mulighed for at benytte dele af et fællesareal til parkering, således at der var stillet en eller flere parkeringspladser til rådighed for hvert medlem. Om parkeringsrettighederne fremgik det af Vestre Landsrets præmisser:

*"Den ret til benyttelse af dele af fællesarealet til parkering, som sikres de enkelte medlemmer af ejerforeningen gennem reglerne i vedtægternes § 19, findes ikke at kunne anses som en sådan brugsret, der efter udstykningslovens § 1 [nu udstykningslovens § 16, stik. 1., nr. 1], ikke uden udstykningstilladelse må stiftes for et længere tidsrum en 10 år....."*

Vestre Landsret kom i denne sag frem til, at en brugsret på en partiel andel af en fast ejendom ikke udgjorde en brugsret som skulle tidsbegrænses eller hvortil kræves udstykning efter udstykningslovens 16, stk. 1, nr. 1.

Der henvises endvidere til Vestre- og Østre Landsrets kendelser trykt i UfR 2006.1648V og UfR 2007.2757Ø, som nåedes samme resultat.

Dr. Jur. Knud Illum anfører endvidere i Dansk Tingsret, 3. omarbejdede udgave 1976 ved Vagn Carstensen, side 521:

*"I praksis er det antaget at en brugsoverdragelse over dele af en ejendom, der sker med et ret specielt formål for øje, betragtes som en servitut, selv om der indrømmes en vidtgående ret over de af servituttens omfattede arealer, at ejeren reelt afskæres fra selv helt eller delvis at udnytte arealerne."*

Det bestrides, at færdelsesretten skulle påvirke værdien af sagsøgernes ejendom. Det gøres under alle omstændigheder gældende, at dette ikke er retligt relevant for spørgsmålet om, hvorvidt der krævedes udstykning. Det skal derfor ikke tillægges betydning. Det fremhæves desuden, at sagsøgerne ved købet af ejendommen var fuldt ud bekendte med den tinglyst færdelsesdeklaration, hvorfor prisen på sagsøgerens ejendom må være afstemt med de på ejendommen tinglyst servitutter.

Bemærkninger til sagsøgernes anbringender i øvrigt:

Det bestrides i øvrigt, at sagsøgerne på nogen måde har søgt at omgå udstykningsloven, naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning. Sagsøgernes postulat herom er aldeles ufunderet.

Hvorvidt lægmænd eller for den sags skyld mere fagkyndige gør brug af ordet servitut, brugsret eller deklaration er ikke afgørende for, om der foreligger en færdselsservitut; det er derimod sagens realitet, som viser, at der er tale om en klassisk færdselsservitut.

Det gøres gældende, at det er irrelevant for denne sags udfald, hvorledes sagsøgte i fremtiden kan eller vil gøre brug af sin færdselsret. Det bemærkes her til, at sagsøgerne ikke har gjort gældende, at sagsøgte på nuværende tidspunkt agerer i strid med de vilkår, der er fastsat i den tinglyste færdselsret.

...

Sagsøgerne erhvervede deres ejendom ved skøde, som blev tinglyst den 8. november 2019, på hvilket tidspunkt færdselsretten, jf. bilag 1 var tinglyst. Sagsøgerne var således bekendte med såvel færdselsretten, tinglyst den 6. december 2018 som med beplantningen i markeringen af færdselsarealet, da sagsøgerne købte deres ejendom i 2019. Sagsøgerne var derfor ikke i god tro om den tinglyste færdselsret, jf. tinglysningslovens § 5."

Parterne har under hovedforhandlingen i alt væsentlighed procederet i overensstemmelse hermed.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Ved besigtigelse af det omhandlede areal fremstod det som indrettet som en integreret del af B's have. Arealet var beplantet og vedligeholdt, svarende til den øvrige have, og der var blandt andet opsat legeredskaber. Indretningen og beplantningen af arealet lægger ikke op til, at A1 og A2 hverken bruger eller færdes på dette. Efter forklaringerne kan det også lægges til grund, at arealet anvendes, som en del af B's have.

Det er rettens opfattelse, at det afgørende er indholdet af og formålet med den tinglyste deklaration og ikke den benævnelse, den giver sig selv.

Det fremgår af deklarationen, at B kan råde over arealet på samme måde, som det sædvanligvis tilkommer en ejer, herunder har han vedligeholdelsesforpligtigelsen. A1 og A2 afskæres tilsvarende fra at foretage indretninger, for eksempel at anlægge bed eller etablere terrasse, på det areal, som er en del af deres ejendom.

Det er rettens opfattelse, at deklarationen giver B ret til almindelig råden over arealet og reelt afskærer A1 og A2 fra at benytte og helt at færdes i hvert fald på de dele af arealet, der ligger op til B's ejendom.

Retten finder på denne baggrund, at der efter deklarationens formål og den indretning, som den har givet anledning til, er tale om, at B har opnået en brugsret til arealet, der reelt må sidestilles med en overdragelse.

Deklarationen er derfor i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, og den kan opsiges af A1 og A2

Den omstændighed, at deklarationen er tinglyst – og at Tingslysningsretten på et andet grundlag end det, der er forelagt retten i denne sag, har fastholdt dette – ændrer ikke på vurderingen af, at deklarationen kan opsiges.

Opsigelsesvarslet kan passende fastsættes til 6 måneder.

A1 og A2's påstand om, at B skal tilpligtes at anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. d, Diernæs By, Diernæs, er en brugsret i strid med udstykningslovens § 16, samt at brugsretten kan opsiges med 6 måneders varsel, tages derfor til følge.

Sagens værdi er opgjort til 136.000 kr. og der er betalt retsafgift heraf med i alt 3.580 kr.

Efter sagens udfald og sagens værdi sammenholdt med parternes påstande, skal B der ikke er momsregistreret, betale sagsomkostninger til A1 og A2 med i alt 38.580 kr.

### THI KENDES FOR RET:

B skal anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. Diernæs By, Diernæs, er en brugsret i strid med udstykningslovens § 16, samt at brugsretten kan opsiges med 6 måneders varsel.

B skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 38.580 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
**afsagt den 11. oktober 2023**

---

**Sag BS-31050/2022-OLR**  
(19. afdeling)

B  
(advokat Håkun Djurhuus)

mod

A1  
og  
A2  
(advokat Malene Raunholt for begge)

Retten i Svendborg har den 9. august 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-40148/2020-SVE).

Landsdommerne Tine Egelund Thomsen, Lone Kerrn-Jespersen og Louise Pansa Lauemøller (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, B har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod, at den tinglyste deklaration anses som en brugsret, som kan opsiges med 30 års varsel.

De indstævnte, A1 og A2 har nedlagt påstand om stadfæstelse, subsidiært at B tilpligtes at anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. 18d Diernæs By, Diernæs, er en brugsret i strid med udstykningslovens § 16, og at brugsretten kan opsiges med et af retten fastsat andet varsel.



B har i sit påstandsdokument for landsretten afgivet en bindende proceserklæring om indenfor seks måneder fra endelig dom at ville indsende deklARATION om, at han og fremtidige ejere af hans ejendom er forpligtede til at lade færdselsretten bortfalde 30 år efter, den er tinglyst, hvilket vil sige den 6. december 2048, til tinglysning på såvel B's som A1 og A2's ejendom.

### Supplerende sagsfremstilling

Den 29. juni 2018 udarbejdede landinspektør C fra Geopartner Landinspektører A/S forslag til arealoverførsel og deklarationsareal vedrørende X-vej 194 og 196 i Faaborg. Det fremgår af forslaget, at det relevante område var skraveret rødt og betegnet som "Færdselsret/eksklusiv brugsret":



Til brug for tinglysning af deklARATION om færdselsret udarbejdede landinspektør C fra Geopartner Landinspektører A/S den 18. september 2018 tinglysningsrids i form af et luftfoto af bl.a. matr.nr. 18d og 18t, Diernæs By, Diernæs, hvor den omhandlede færdselsret var markeret med rød skravering:



Ved købsaftale dateret den 21. september 2018 købte B med overtageelse den 1. november 2018 et ubebygget areal på matr.nr. 18 fc, Diernæs By, Diernæs, betegnet Æblehaven, af den tidligere ejer af ejendommen X-vej 196 A. Af købsaftalens punkt "11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår" fremgår bl.a.:

### "Betingelser

Handlen er betinget af at den vedlagte opgave og tinglyst brugsret ifølge vedlagte kort fra Landinspektør C fra Geo Partner, kan gennemføres. Der henvises endvidere til det udfærdigede tinglysningsrids samt deklaration om færdselsret som parterne i forbindelse med nærværende handel forpligter sig til at tiltræde."

Den tinglyste deklARATION, der er gengivet i byrettens dom, er vedlagt tinglysningsridset af 18. september 2018.

På kort dateret den 21. december 2020 har Geo Fyn med gul skravering illustreret strandbeskyttelsens omfang på bl.a. matr.nr 18d og 18t, Diernæs By, Diernæs:



Der er endvidere under sagen fremlagt luftfoto, flere billeder af det omhandlede færdselsareal, herunder en etableret ophalerplads til båd og en træterrasse ved vandkanten, samt billeder af afgrænsningen af færdselsarealet.

#### Forklaringer

B og  
ring.

A1

har afgivet supplerende forklaring.

**B** har forklaret bl.a., at han i 2014 sammen med den tidligere ejer af naboejendommen plantede en hæk på grunden med et lille hundehegn placeret indeni. Hækken, der er placeret i forlængelse af naboens skur, markerer den del af naboernes grund, der støder op til det område, der er omfattet af færdselsretten. Hegnet er et metalhegn, der er omkring 40-50 cm højt. Der blev også lavet en låge i hegnet. Hegnet er i dag fjernet op mod skoven. Hundehegnet kan rulles tværs hen over arealet, men det sker kun, når hunden er ude.

A1 og A2 har mulighed for at komme ind på færdselsarealet. Den linje, der afgrænser den del af naboernes grund, der støder op til det område, der er omfattet af færdselsretten, kan opdeles i tre dele. Han har taget billeder af de tre områder. Den første del består af naboernes skur og hækken. Den anden del består af naboens egen skov og en nyplantet hæk, som det ses på hans billeder fra "område 2" (ekstrakten s. 200-203); billedet i midten s. 201 er fra august 2023, og det viser den nye hæk, der er plantet. Den tredje del er åben helt ned til vandet, og består kun af græs og siv. Han har på denne sidste del – hen over en længde på 13 meter – plantet i alt tre hybenbuske. Buskene forhindrer ikke adgang, og der er fri passage, som man også kan se på hans billeder af "område 3" (ekstrakten s. 204-205).

Det er også muligt at komme ind på færdselsarealet fra andre dele af naboernes grund. På nuværende tidspunkt er det muligt at passere gennem hækken, ligesom der ville kunne sættes en dør i skuret, så naboerne ville kunne komme ind på arealet gennem deres skur. Han kan godt passere gennem skoven, men han kan ikke sige, om det er muligt for A1 og A2

Naboerne vil også bare kunne fjerne skoven. Naboerne har aldrig klaget over, at de ikke kan komme ind på arealet, ligesom de aldrig har bedt om mulighed for dette. A1 har kun været inde på færdselsarealet én gang, og det var i oktober 2018, hvor han kom og meddelte, at servitutten ikke var lovlig. De havde en god snak som naboer. Han har intet imod, at A1 og A2 går ind på arealet. Den tidligere nabo og han byggede sammen en bro, hvorfra de fiskede. De havde fået tilladelse til at bygge broen.

Gyngestativet blev sat op til børnebørnene. Han flyttede det straks efter, at dets placering blev påtalt i byretten. Han flyttede det selv, og det er nu placeret uden for færdselsarealet. Han vidste ikke, at det var til gene for nogen.

Den oprindelige færdselsret fra 1996 var ikke tilstrækkelig til at sikre, at man kunne komme tørskoet ned til vandet, idet der er et 8-10 meter bredt fugtigt område, som man ikke kan træde tørskoet hen over. Det var den tidligere ejer af naboejendommen, der spurgte, om han var interesseret i at købe Æblehaven. Naboen tilbød samtidig en bredere færdselsret ned til vandet. Det var ikke ham, der ønskede, at færdselsretten skulle være 16 meter bred. I forbindelse med kø-

bet af Æblehaven havde han ingen kontakt med Geopartner Landinspektører A/S, og han talte kun med ejendomsmægleren.

Det er rigtigt, at der nede ved vandet på færdselsarealet ligger en gummibåd, som det ses på billedet taget af naboerne. Båden, der tilhører hans bror, ligger der ikke permanent, og den vil blive fjernet inden en uge.

A1 har forklaret bl.a., at de havde set på ejendommen et stykke tid, inden de købte den. De havde oprindeligt droppet at købe ejendommen, da der var meget, der skulle laves på huset. De var alene i kontakt med panthaverne, da der var tale om en underskudshandel. Mellem jul og nytår fandt han ud af, at ejendommen skulle på tvangsauktion den 9. januar 2019. De købte ejendommen dagen før tvangsauktionen. Han har ikke forholdt sig nærmere til den tinglyste deklaration. Deklarationen havde intet at gøre med det afslag, som de fik på købsprisen, der endte på 2,9 mio. kr.

Efterfølgende talte han med en landinspektør, der sagde, at deklarationen var en skændsel for erhvervet, og at der var tale om maskeret udstykning. Da han en dag så B nede ved vandet, gik han hen til ham med to øl og fortalte, at landinspektøren havde sagt, at servitutten var ulovlig. B svarede, at han havde talt med sin landinspektør om, at han ikke ville nøjes med 30 års brugsret.

B har lavet en plads til sin båd nede ved vandet, ligesom han har etableret en ophalerplads, der bruges til to både. Sivene ved bådene afgrænser arealet. B har også etableret en træterrasse nede ved vandkanten.

I det daglige bruger B færdselsarealet som sin egen have. Han har også i forbindelse med en fest sat en pavillon op på arealet. Når B's hund er ude i haven, er hundehegnet sat på tværs hen over grunden, så hunden ikke kan løbe væk. Han har ikke lyst til at gå ind på arealet, da det ville være som at gå ind på en fremmed grund. Han kunne ikke finde på at sætte sig på den etablerede træterrasse ved vandet.

Det er rigtigt, at han ikke er fysisk afskåret fra at komme ind på færdselsarealet. Men han kan ikke passere skoven på ejendommen, da der er et hundehegn på en meter, ligesom det er groet til. Hundehegnet var oprindeligt sat op helt ned til vandet, men nu er det placeret ved skoven. Hvis han skal ind på arealet, skal han gå 70 meter ned igennem sin have. Dengang han gik ind til B for at tale om servitutten, gik han ind på arealet helt nede ved vandet. På det tidspunkt var der et hundehegn, som han skulle passere. Han ønsker ikke at lave en dør i sit skur for at kunne komme ind på arealet.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

**B** har for så vidt angår den principale påstand yderligere anført, at der hverken efter deklarationens ordlyd eller en fortolkning heraf er stiftet en eksklusiv brugsret omfattet af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1. Færdselsarealet anvendes ikke som have, og den anførte vedligeholdelsespligt har ikke betydning for, hvorvidt der er tale om en eksklusiv brugsret. Deklarationen var ikke overflødig, idet den var nødvendig for at sikre tørskoet færdsel fra ejendommen og ned til vandet. Endelig har **B** ikke opfordret den tidligere ejer af ejendommen til at sælge færdselsarealet.

For så vidt angår den subsidiaire påstand har **B** anført, at intentionen med deklarationen var en tidsubegrænset ret, at han har betalt for færdselsretten, og at **A1** og **A2** var bekendt med den tinglyste deklaration, da de købte ejendommen.

**A1 og A2** har heroverfor anført, at det afgørende for vurderingen af, om deklarationen er omfattet af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, er indholdet af og formålet med deklarationen og ikke deklarationens benævnelse. Byretsdommeren fandt da også efter besigtigelsen, at færdselsarealet fremstod som indrettet som en integreret del af **B** have. De er reelt afskåret fra at benytte og at færdes på i hvert fald en del af arealet. **B** har ved servituten opnået en brugsret, der reelt må sidestilles med en overdragelse.

Til støtte for den subsidiaire påstand har de anført, at et passende varsel bør fastsættes til et halvt år, jf. tinglysningslovens § 3, stk. 1, 3. pkt., da deklarationen er udtryk for omgåelse af udstykningsloven.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Da **B** med overtagelse den 1. november 2018 købte det areal, der er betegnet Æblehaven, af den daværende ejer af matr.nr. 18d, Diernæs By, Diernæs, blev købet ifølge købsaftalen betinget af, at der kunne gennemføres tinglysning af en brugsret for **B** og der blev i den forbindelse henvist til et udfærdiget tinglysningsrids og en deklaration om færdselsret, som parterne forpligtede sig til at tiltræde.

Sagen angår, om den deklaration, der i forbindelse med **B**'s køb af Æblehaven, blev udfærdiget og tinglyst som en servitut om færdselsret på ejendommen matr.nr. 18d, er i strid med udstykningskravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, hvorefter der ikke må stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom. Det er herunder spørgsmålet, om den tinglyste deklaration om færdselsret giver

ejeren af matr.nr. 18t en begrænset eller en eksklusiv rådighed over det omhandlede areal.

Det fremgår af deklARATIONEN bl.a., at ejeren af matr.nr. 18t må tage ophold på deklARATIONENS areal på matr.nr. 18d, herunder etablere indretninger, som er almindelige for et haveareal, hvorimod ejeren af matr.nr. 18d ikke må foretage indretninger på færdselsarealet. Ejeren af matr. nr. 18t har endvidere ret til at etablere en markering af afgrænsningen af arealet, og det påhviler også denne at indhente eventuelle myndighedstilladelser, der måtte være påkrævet i forbindelse med aktiviteter på arealet. Efter en samlet bedømmelse af disse forhold finder landsretten, at **B** har en sådan eksklusiv ret til at bruge arealet – i det omfang det i øvrigt er tilladt efter lovgivningen, jf. herved navnlig naturbeskyttelseslovens § 15 – at **A1** og **A2** reelt er udelukket fra selv at udøve en faktisk råden over det omhandlede areal. Det kan ikke føre til en ændret vurdering, at rettigheden er betegnet som "DeklARATION om færdselsret", og at ejeren af matr.nr. 18d har fysisk adgang til det omhandlede areal. Den tinglyste deklARATION angår derfor en brugsret omfattet af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1.

Det følger af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, at der ikke må stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år. Efter indholdet af deklARATIONEN og sagens oplysninger i øvrigt finder landsretten, at det ved etableringen var intentionen at gøre retten efter deklARATIONEN tidsubegrænset. DeklARATIONEN indeholder ingen bestemmelse om opsigelse. Under de foreliggende omstændigheder, hvor det må antages at have været hensigten at give **B** en brugsret i længst mulig tid, men dog således at dette ikke strider mod udstykningsloven, finder landsretten, at deklARATIONEN kan opsiges med et varsel på 30 år.

Landsretten tager derfor **B's** subsidiære påstand til følge, således at den tinglyste deklARATION anses som en brugsret, som kan opsiges med 30 års varsel. I overensstemmelse med **B's** proceserklæring regnes varslet fra tinglysningen den 6. december 2018.

Efter sagens udfald skal **A1** og **A2** betale delvise sagsomkostninger for begge retter til **B** jf. retsplejelovens § 313, stk. 1. Landsretten har herved lagt vægt på, at **A1** og **A2** har fået medhold i, at der er tale om en brugsret, der kan opsiges, men ikke har fået medhold i forhold til længden af opsigelsesvarslet. Herefter og efter sagens omfang og forløb samt at sagens værdi er opgjort til 136.000 kr., fastsættes omkostningsbeløbet til i alt 45.000 kr., hvoraf 40.000 kr. er til delvis dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 5.000 kr. er til dækning af retsafgift.

**THI KENDES FOR RET:**

B skal anerkende, at den deklaration, der den 6. december 2018 med løbenummer 1010333162 blev tinglyst på matr.nr. 18d Diernæs By, Diernæs anses som en brugsret, der kan opsiges med 30 års varsel.

I sagsomkostninger for begge retter skal A1 og  
A2 inden 14 dage betale 45.000 kr. til B Beløbet forren-  
tes efter rentelovens § 8 a.