

## MRF 2023.31

Østre Landsrets dom af 28. marts 2023, 3. afd., sag BS-27942/2021-OLR  
(Morten Christensen, Bo Østergaard og Stine Fruergaard Andersen (kst.))

*E og F og G (adv. Henrik Kring Schmidt v/adv. Troels Kjersgaard) mod H og J (adv. Anna Øding Hansson)*

***Selvom faktisk placering af sti afveg med nogle meter fra tinglyst rids over placering af sti i servitut fra 2015 om færdselsret over H og J's sommerhusgrund for de til enhver tid værende ejere af 12 andre sommerhusgrunde, fandtes afvigelsen ikke retligt relevant, da servitutens formål om at sikre adgang mellem to veje kunne opfyldes. Byretten afviste hævde, da servituten fra 2015 måtte anses at gøre op med evt. hævde.***

Sagen angik placeringen af en sti i et sommerhusområde. H og J købte i december 2015 ejendommen K-vej 19. Som led i handlen blev der den 28. december 2015 tinglyst en servitut på K-vej 19 med et vedhæftet tinglysningsrids, der gav bl.a. E, F og G færdselsret til en sti fra K-vej til L-vej over H og J's ejendom. Forud for tinglysningen var der blevet udarbejdet to forskellige udkast til tinglysningsrids; et af 29. oktober 2015, hvor stien var afsat langs skel, men lidt inde på grunden og med en svag kurve, og et af 9. december 2015, hvor stien var afsat i en lige linje langs skel. Efter overtagelsen udstykkede H og J ejendommen i to selvstændige ejendomme, der fik adresserne K-vej 17A og 19, og blev i den forbindelse opmærksom på, at deres advokat ved en fejl havde vedlagt ridset af 29. oktober 2015 i stedet for ridset af 9. december 2015 til den tinglyste servitut. Da H og J i henhold til købsaftalen var forpligtet til at etablere stien i overensstemmelse med ridset af 9. december 2015, etablerede de stien som angivet heri, dvs. i en lige linje langs skellet. Da de påtaleberettigede efter servituten derimod mente, at H og J var forpligtet til at anlægge stien i overensstemmelse med ridset af 29. oktober 2015, anlagde de i maj 2020 sag mod H og J med påstand om bl.a., at H og J skulle placere stien i overensstemmelse med den tinglyste skitse. Sagsøgerne nedlagde endvidere påstand om, at de havde vundet gruppehævde til færdsel over et tidligere stiforløb på H og J's ejendom. Parterne var enige om, at servituten af 23. december 2015 sikrede sagsøgerne ret til gående og cyklende færdsel af en sti mellem K-vej og L-vej. Byretten lagde til grund, at H og J forud for købsaftalen havde opnået enighed med handlens parter om etablering af gangsti, der skulle løbe langs

skellet langs H og J's ejendom, men at advokaten ved en fejl var kommet til at medsende det oprindelige udkast af 29. oktober 2015 til ridset over stien. Den faktiske placering af stien afveg derfor fra den tinglyste skitse, og servitutteksten indeholdt ikke fortolkningsbidrag til, hvor stien skulle være placeret, men henviste til det vedlagte tegningsrids. Byretten fandt det ikke godtgjort, at den af H og J etablerede sti afveg væsentligt fra den placering, der fremgik af den tinglyste skitse, idet stiens udformning og stand levede op til servitutens bestemmelser, og da formålet med servituten var at sikre de påtaleberettigede en fri og uhindret passage fra K-vej til L-vej, hvilket formål stien opfyldte. Hertil kom, at der først fremkom indsigelser mod stiens placering mere end to år efter, at stien var blevet etableret. H og J blev derfor frifundet for påstanden om omplacering af stien. Med hensyn til spørgsmålet om hævde bemærkede byretten, at sagsøgerne forud for salget af K-vej 19 til H og J havde været i dialog med sælgeren om sagsøgernes mulige hævdsret over ejendommen, hvilket var mundet ud i den tinglyste servitut. Byretten fandt, at der herefter var gjort endeligt op med denne hævdsret, hvorfor H og J tillige blev frifundet for denne påstand. Tre af de påtaleberettigede ankede dommen uden at gentage påstanden om hævde. Landsretten lagde med henvisning til en skønserklæring til grund, at placeringen af stien afveg fra det tinglyste rids med nogle meter, men at stien opfyldte servitutens formål. Landsretten fandt, at stiens placering ikke i retligt relevant omgang afveg fra, hvad der fulgte af tinglysningsridset, hvorfor stien ikke kunne kræves flyttet. Landsretten stadfæstede på den baggrund byrettens dom i det omfang, den var påanket.

## **MRF 2023.31**

***Kommentar:** Dommen er et tydeligt eksempel på, at der ved servitutfortolkning lægges afgørende vægt på formålsfortolkning og hensynet til ejeren af den tjenende ejendom, hvilket i denne sag førte til, at mindre fravigelser fra skitse blev anset for acceptable, mens de samme hensyn i **MRF 2023.28** Ø omvendt begrundede, at der blev set bort fra servitutteksten og lagt vægt på en tinglyst skitse.*

---



# RETTEEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 6. juli 2021

---

Sag BS-21007/2020-HBK

A

(advokat Henrik Kring Schmidt)

og

B Fond (advokat Henrik Kring Schmidt)

og

C

(advokat Henrik Kring Schmidt)

og

D

(advokat Henrik Kring Schmidt)

og

E

(advokat Henrik Kring Schmidt)

og

F

(advokat Henrik Kring Schmidt)

og

G

(advokat Henrik Kring Schmidt)

mod

H

(advokat Anna Øding Bjerregaard)

og

J

(advokat Anna Øding Bjerregaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kinna Eidem.

### **Sagens baggrund og parternes påstande**

Denne sag, der er anlagt den 26. maj 2020, vedrører en tvist om en færdselsret over en sommerhusgrund.

Sagsøgerne, A, B Fond, C, D, E, F og G, har fremsat følgende påstande:

#### Principalt:

- 1) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne er tillagt de rettigheder over sagsøgtes ejendom matr.nr. aa, beliggende K-vej 17A, 4581 Rørvig, som følger af byrde om vejret (tinglyst den 23.12.2015 på ejendommen matr.nr. aa, med bilag i form af tinglysningsrids 29.10.2015).
- 2) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte uberettiget har fjernet den sti over ejendommen matr.nr. aa, beliggende K-vej 17A, 4581 Rørvig, som forud for fjernelsen - og i overensstemmelse med byrde om vejret (tinglyst den 23.12.2015 på ejendommen matr.nr. aa med bilag i form af tinglysningsrids 29.10.2015) - har dannet adgangsvej for grundejerforeningen og brugere af naboejendomme.
- 3) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte er forpligtet til straks at genetablere en sti i overensstemmelse med byrde om vejret (tinglyst den 23.12.2015 på ejendommen matr.nr. aa med bilag i form af tinglysningsrids 29.10.2015) til brug for færdsel/adgangsvej for personkredsen anført i servitutten.
- 4) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at der (af ejerne/brugerne af ejendommene beliggende K-vej i Rørvig) er vundet gruppehævd til færdsel/gennemgang over sagsøgtes ejendom matr.nr. aa, beliggende K-vej 17A, 4581 Rørvig ad den sti, som er markeret på bilag 2.

#### Subsidiært:

For så vidt angår den nedlagte principale påstand 4) nedlægger sagsøgerne følgende subsidiære påstand:

1) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at ejerne/brugerne af ejendommene beliggende K-vej i Rørvig) (hver for sig) har vundet (ordinær) hævde til færdsel/gennemgang over sagsøgtes ejendom matr.nr. aa, beliggende K-vej 17A, 4581 Rørvig ad den sti, som er markeret på bilag 2.

Sagsøgerne har over for de sagsøgtes selvstændige påstand nedlagt påstand om frifindelse.

De sagsøgte, H og J, har fremsat påstand om frifindelse for de af sagsøgerne nedlagte påstande og har desuden nedlagt følgende selvstændige påstand:

Sagsøgerne tilpligtes at anerkende, at den på ejendommen matr.nr. aa etablerede sti er i fuld overensstemmelse med den færdselsret som sagsøgerne er tildelt i medfør af servitut af 23. december 2015 (dato/løbenummer 23.12.2015-1006974836).

### **Oplysningerne i sagen**

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

De sagsøgte købte i december 2015 K-vej 19 af Danske Bank. Efter overtagelsen udstykkede de sagsøgte grunden i to selvstændige ejendomme, der herefter fik adresserne K-vej 17A og 19. Tvisten i denne sag omhandler et stiforløb på de sagsøgtes ejendom, det nuværende K-vej 17A. Stien forløber fra K-vej til L-vej over de sagsøgtes ejendom og munder ud på L-vej. Vejen L-vej forløber på de enkelte grundejeres ejendom.

Forinden Danske Banks salg af K-vej 19 rettede G og C på vegne af grundejerne på K-vej i en mail af 14. september 2015 henvendelse til Danske Bank og gjorde gældende bl.a., at grundejerne på K-vej havde ret til færdsel hen over K-vej 19 til L-vej. I en mail af 9. oktober 2015 oplyste Danske Bank til G, at man arbejdede på et udkast til en servitut, og at grundejerne ville høre nærmere, når den var tinglyst. I en mail af 11. november 2015 vedhæftede advokat Uffe Bøgelund Jensen på vegne af Danske Bank kopi af den deklaration, banken agtede at tinglyse på K-vej 19. Den 28. december 2015 fremsendte Uffe Bøgelund Jensen pr. mail kopi af den servitut, der var blevet tinglyst på K-vej 19.

Parallelt med korrespondancen mellem Danske Bank og G var der forhandlinger mellem Danske Bank og de sagsøgte om vilkårene for handlen. Der blev i den forbindelse afholdt et møde mellem Danske Bank, Danske Banks advokat, Uffe Bøgelund Jensen, H og de sagsøgtes advokat, Kristian Dreyer, hvor spørgsmålet om, hvor stien skulle placeres, blev drøftet. Der blev undervejs i disse forhandlinger udarbejdet to forskellige udkast til tinglysningsrids; et af 29. oktober 2015, hvor stien var afsat langs skel, men lidt inde på grunden og med en svag kurve, og et af 9. december 2015, hvor stien var afsat i en lige linje langs skellet. I en mail af 9. december 2015 til advokat Dreyer bekræftede advokat Bøgelund Jensen, at stien kom til at løbe langs skellet til de tilstødende ejendomme. I en mail lidt senere den 9. december 2015 til advokat Dreyer vedhæftede advokat Bøgelund Jensen kopi af skitse, der viste stiens nye forløb. Købsaftalen blev underskrevet af de sagsøgte den 14. december 2015 og af Danske Bank den 17. og 18. december 2015. Af købsaftalen fremgår følgende under punktet "Færdselsret til sti":

"Køber er forpligtet til at respektere at der på nærværende ejendom tinglyses færdselsret for områdets beboere af den i forvejen anlagte sti i det sydvestlige hjørne af grunden (udkast til deklaration vedhæftes som bilag til købsaftalen). Deklarationen udarbejdes og tinglyses af sælgers repræsentant for sælgers regning. Såfremt deklarationen ikke er tinglyst inden købers skøde er tinglyst, er køber forpligtet til at tiltræde deklarationen, således at deklarationen efterfølgende kan blive tinglyst."

Den 23. december 2015 blev færdselsretten henover K-vej 19 tinglyst. Servitutten har følgende ordlyd:

"1 Færdselsret til sti 1.1 M Grundejerforening, CVR-nr. ... samt de til enhver tid værende ejere af sommerhusene på K-vej, 4581 Rørvig, matr. nr. bb, cc, dd, ee, ff, gg, hh, jj, kk, mm, nn og pp, har ret til fri og uhindret færdsel over ejendommen matr.nr. qq, på den sti, som går fra L-vej, Rørvig til K-vej, Rørvig. Stien er indtegnet på vedlagte tegningsbilag. 1.2 Ret til færdsel på stien gælder alene fodgængere og cyklister. Færdsel med motorkøretøjer er således ikke tilladt. 1.3 Færdselsretten skal udøves hensynsfuldt og uden unødigt ophold på matr.nr. qq.

2 Vedligeholdelse af stien 2.1 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. qq, skal sørge for passende vedligeholdelse og drift af stien med henblik på at sikre og

opretholde færdselsretten, ligesom stien skal holdes fri for bevoksninger og andre hindringer. 2.2 Alle omkostninger til stiens vedligeholdelse og drift afholdes af den til enhver tid væren-de ejer af matr.nr. qq.

3 Påtaleret 3.1 Påtaleretten i henhold til denne servitut tilkommer M Grundejerforening, CVR-nr. ... samt de til enhver tid værende ejere af sommerhusene på K-vej, 4581 Rørvig, matr. nr. bb, cc, dd, ee, ff, gg, hh, jj, kk, mm, nn og pp. ..."

Vedlagt som tegningsbilag, der tinglystes, var tinglysningsridset af 29. oktober 2015.

De sagsøgte overtog ejendommen den 9. januar 2016. I april 2016 var der en korrespondance mellem de sagsøgte og naboen, E i anledning af, at de sagsøgte havde etableret den i servitutten omtalte gangsti. Korrespondancen handlede om, at E ønskede at opsætte et hegn for at undgå indkigsgener fra den nyetablerede sti, der forløb langs skellet ind mod hendes ejendom.

Den 17. og 20. august 2018 modtog de sagsøgte mails fra henholdsvis N og G, der begge oplyste at være påtaleberettigede i henhold til servitutten. I begge mails blev de sagsøgte anmodet om at etablere stien mellem K-vej og L-vej efter forskrifterne og tinglyst skitse af 29. oktober 2015.

I en mail af 4. maj 2019 fra de sagsøgte til naboer og påtaleberettigede redegjorde de sagsøgte for deres opfattelse af sagen og oplyste herunder, at de efter henvendelserne i august 2018 var blevet opmærksomme på, at advokat Bøgelund Jensen ved en fejl havde fået tinglyst ridset af 29. oktober 2015 i stedet for ridset af 9. december 2015. Samtidig foreslog de sagsøgte et møde den 2. juni 2019 til drøftelse af det videre forløb.

Den 26. juli 2019 modtog de sagsøgte en mail fra ejerne af L-vej 9, der ejer det grundstykke, som den nyetablerede sti munder ud i. Mailen indeholdt forskellige betragtninger omkring processen vedrørende etablering af stien og indeholdt samtidig oplysning om, at ejerne af L-vej 9 ikke kunne acceptere nogen ændringer i den sti, som de sagsøgte havde etableret.

Udover grundejerne på K-vej er M Grundejerforening også påtaleberettiget i henhold til servitutten. Af et referat af den 27. juli 2019 fremgår, at der grundejerforeningen bekendt var opstået uenighed om stiens belig-

genhed, og at grundejerforeningen for tiden ikke ville engagere sig i uenigheden.

I en mail af 25. marts 2020 skrev de sagsøgte bl.a. følgende til naboerne på K-vej:

”Kære naboer på K-vej

Nu hvor påsken og højsæsonen nærmer sig, er der brug for en afklaring omkring stien - ikke mindst fordi dele af det nuværende stiforløb er belastet af vand efter rekordstore regnmængder i januar og februar, hvor vi har afventet en tilbagemelding på vores tilbud om en mere robust sti.

Vi havde håbet, at alle havde tiltrådt vores seneste forligsforslag, men vi savner den vigtige accept fra E, selvom om det i høj grad var hende, vi tænkte på med tilbud om opførelse af hegn langs stien. Som nævnt er det problematisk, at vi ikke har kunnet anlægge den foreslåede sti, og det har samtidig medført, at G og familien har valgt at genoptage uberettiget passage af vores grund via en rute, der ikke stemmer med nogen af de drøftede løsninger, end ikke den fejlagtigt tinglyste. En løsning er derfor nu påkrævet, og i mangel af forlig har vi besluttet at udbygge den sti, som vi forpligtede os til at anlægge ved købet af ejendommen. Det betyder at vi snarest opgraderer stien, så den bliver i overensstemmelse med de retningslinier, som vi enedes om mht. belægning og udformning jfr. tidligere mails.”

Der er i sagen fremlagt en række tro og love-erklæringer vedrørende færdsel ad en sti fra K-vej 17A (daværende 19) til L-vej.

Der er endvidere fremlagt en række fotos og oversigtskort over ejendommen K-vej 17A.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget ejendommen K-vej 17A, og parterne har i den forbindelse haft lejlighed til at udpege de omtvistede stiforløb.

### **Forklaringer**

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af O, H, P, Q, R, S og Uffe Bøgelund Jensen.

G har forklaret, at han er pensioneret fra Den Danske Bank, hvor han var direktør. Han sidder i bestyrelsen i flere forskellige selskaber i dag. Han ejer sommerhuset beliggende på K-vej 9 i Rørvig. De købte huset i 2005. Han har brugt ejendommen K-vej 17A til passage til stranden. Hans familie har brugt færdselsretten året rundt. De har de omliggende



naboer også. Fra 1995 til 2005 lejede han tit bankens sommerhuse, og dengang anvendte de også vejen til passagen mod stranden. Det var en helt almindelig smutvej til stranden. Den vej, de gik til stranden, er markeret med rød på hjælpebilag 1. De fleste ejendomme i området går i arv i familierne, og alle gik tværs over grunden via hjulsporet. Denne hjulsporsvej var den oprindelige tilkørsel til K-vej 19. Ud mod L-vej var der en låge. Danske Banks ejendomsinspektør spurgte en dag, om det var muligt at flytte færdslen fra denne sti, fordi det generede dem, der boede i nr. 19. Derfor blev der taget et alternativt stiforløb i brug, når der var beboere i nr. 19. Den alternative rute er den, som fremgår af hjælpebilag 2. Det er det rids, der blev tinglyst.

Baggrunden for den tinglyste servitut var, at Danske Bank ville sælge sine sommerhuse. Grundejerne på K-vej blev enige om, at det ville være rart at få tinglyst en retlig adkomst til at gå hen over grunden. De fortsatte efter tinglysningen med at bruge passagen på tværs af grunden via hjulsporsstien.

De mails, som han skrev til Danske Bank vedrørende retten til at færdes over K-vej 19, skrev han på vegne af en række grundejere på K-vej. Det var ham, der oprindeligt fandt ud af, at Danske Bank ville sælge ejendommene, og det var derfor ham, der tog sig af sagen. De blev enige med Danske Bank om, at stien skulle blive liggende, hvor den lå. Der blev lavet et rids og en servitut allerede i midten af september 2015. Tinglysningsridset blev lavet på grundlag af en tegning udarbejdet af en landinspektør, der vistnok hed Mølbak. Han vil gå ud fra, at landinspektøren har været ude og måle op, inden han udarbejdede ridset. For så vidt angår den mail af 28. december 2015, som han modtog fra advokat Bøgelund Jensen, så mener han, at ridset var vedhæftet mailen. Han er dog ikke helt sikker. Han videresendte mailen til alle grundejere på vejen, og han mener, at han selv vedhæftede ridset til naboerne. Han gik meget op i, at forholdet kom på plads. Han havde allerede tidligere skrevet til banken, at han mente, at grundejerne på K-vej havde vundet hævde på færdsel hen over K-vej 19.

Den alternative sti, der blev aftalt med Danske Banks ejendomsinspektør, fremgår af billederne i bilag 6. Stien blev holdt fremkommelig af Danske Bank, og stenene i gærdet var taget væk, men de er efterfølgende af de sagsøgte blev muret fast i gærdet. Vidnet har gået af den alternative sti, indtil den blev blokeret af de sagsøgte.

Da den nye sti blev anlagt i 2016 eller 2017, blev der skrevet til de sagsøgte om, at stien skulle etableres med stabilgrus mv. Vidnet gjorde fra starten indsigelse mod stiens placering. I 2018 eller 2019 kom der stabilgrus på stien, og da gjorde han igen indsigelse mod stiens placering.

Han ønsker stien placeret længere inde på de sagsøgtes grund. Alle beboerne på K-vej var enige om, at stien skulle være lidt længere inde på grunden. Det var navnlig af hensyn til den nærmeste nabo til stien. Den nye sti kom til at ligge for tæt på skellet ind til E.

Lågen blev først låst af i 2016 eller 2017, efter de sagsøgte købte huset i 2016. Samtidig blev der spærret af ved brændeskuret. I sommeren 2016 blev den nye sti anlagt, men han gik selv i stedet af den alternative rute, som tidligere var blevet aftalt med Danske Banks ejendomsinspektør. Han begyndte først at bruge den nye sti, da den alternative rute blev blokeret. De sagsøgte lukkede stengærdet, der hvor den alternative rute var, så vidnet måtte springe ned fra gærdet. Efterfølgende blev der også opsat hegn og etableret brændeskure, så derefter måtte han gå ad den nye sti. Vidnet er ikke blevet politianmeldt af de sagsøgte. Han blev truet med det, men det skete aldrig.

I 2018 blev vidnet og de andre naboer kontaktet af Danske Banks advokat, advokat Bøgelund Jensen. Advokaten anmodede om, at den tinglyste servitut blev ændret. Det var de alle meget forundrede over. Vidnet og de andre beboere mente ikke, at der var sket fejl ved tinglysningen, idet servitutten afspejlede det, som var blevet aftalt. De sagsøgte har ved at flytte stien over mod skellet lagt belastningen over på nogle andre. I 2018 blev der sat kæder op der, hvor vidnet og andre passerede ind over grunden. I dag står der et brændeskur.

Han har hele tiden, siden de sagsøgte købte ejendommen, mundtligt gjort gældende, at stien ikke svarende til den servitut, der var tinglyst. Det tinglyste stiforløb tager i modsætning til den nye sti hensyn til mennesker og naturlivet. Han sendte først en skriftlig indsigelse vedrørende stiens placering til de sagsøgte i 2018.

Der har ikke været nogen dialog mellem ham og de sagsøgte. De sagsøgte sendte på et tidspunkt en mail til ham, hvor de indkaldte til et møde, men det var kun R, der kom. De sagsøgte foreslog, at de rykkede stien en meter, men det var slet ikke nok. Han vil have stien flyttet 3-4 meter længere ind på grunden.

Stien var totalt oversvømmet i tre måneder i 2019, men de sagsøgte sørgede for at udbedre stien og lægge stabilgrus på. Vidnet bekendt havde der ikke tidligere været oversvømmelser på stien.

H har forklaret, at hun arbejder i Indenrigs- og Boligministeriet som fuldmægtig. Hun og J købte sommerhuset, da Danske Bank udbød sine sommerhuse til salg. Det var i efteråret 2015, at man kunne byde på husene. Det var en helt låst salgsproces, hvor man én lørdag kunne komme ud og se ejendommen sammen med en masse andre mennesker. Hun havde sin

datter med i en barnevogn, som hun parkerede i haven, hvorefter hun besigtigede huset og forholdt sig til tilstandsrapporten. Hun opdagede ikke noget stiftforløb. Huset var beskrevet som et charmerende bjælkehus, der lå ugeneret for enden af en blind vej.

De købte ejendommen og flyttede ind. Allerede da de kom ud første gang, kunne de se, at havelågen ikke var i funktion, fordi den var skruet fast. Lågen blev hende bekendt lukket nogle år før, at de overtog ejendommen.

Da de erhvervede ejendommen, var hun studentermedhjælper i Danske Bank. De havde talt om at købe et sommerhus. De havde råd til at købe huset på K-vej, for det var et af de billigste huse, der blev udbudt til salg. Grunden var på over 5.000 kvadratmeter, og efter købet undersøgte de mulighederne for at udstykke en del af grunden. De fik tilladelse til at udstykke grunden, hvilket de herefter gjorde.

Det kom som lidt af chok, at der i købsaftalen stod, at der skulle tinglyses en sti. Det havde ejendomsmægleren og Danske Bank ikke oplyst noget om i salgsmaterialet. De drøftede det med deres advokat, Kristian Dreyer. De havde da allerede budt på huset og fået en forkøbsret. Deres advokat kontaktede Danske Bank, der henviste til advokat Uffe Bøgelund Jensen. Der blev aftalt et møde hos advokat Bøgelund Jensen den 27. november 2015. De sagsøgte ville gerne have et møde, fordi de netop ikke selv havde set stien. Til stede på mødet var en repræsentant for Danske Bank, som hed Christina Hvidtved, samt advokat Bøgelund Jensen, advokat Dreyer og hende selv. Mødet drejede sig om at løse spørgsmålet omkring stien. Hun og J ville også gerne vide, hvor stien lå og fremtidigt skulle ligge, fordi hun ikke selv havde bemærket nogen sti, da hun besigtigede ejendommen. Der var ikke nogen på mødet, der havde været ude på ejendommen, så der var ingen, der nærmere kunne redegøre for en eventuel stis hidtidige placering. På mødet fik hun at vide, at nogle grundejere gennem tiden havde benyttet en passage hen over grunden. Advokat Dreyer foreslog, at stien blev flyttet ud i skellet, hvilket banken var indforstået med. Aftalen blev, at Danske Bank fik servitutten tinglyst, og at de sagsøgte etablerede stien langs skellet som aftalt. Efterfølgende blev der udarbejdet et tinglysningsrids i overensstemmelse med deres aftale om, at stien skulle placeres i skel. Det er det rids, som er dateret den 9. december 2021, og som er gengivet på hjælpebilag 3. Det var det rids, som efter aftalen med Danske Bank skulle tinglyses. Det skete dog ikke på grund af en fejl fra advokat Bøgelund Jensens side. Hun og J så aldrig det rids, der endte med at blive tinglyst.

I januar 2016 fremsendte Uffe Bøgelund servitutten med ridset af 9. december 2015. Hun bad sin advokat om at dobbelttjekke, at det korrekte rids fra 9. december 2015 var blevet tinglyst. Hun fik et svar tilbage fra Uffe Bøgelund om, at servitutten og ridset var tinglyst i henhold til deres aftale. Bøgelund vedhæftede

ridset af 9. december 2015, dvs. hjælpebilag 3. De antog derfor, at alt var i orden. De modtog aldrig det rids, der i virkeligheden var blevet tinglyst, og det var derfor de blev så overraskede over, at der var tinglyst et forkert rids, da de senere blev kontaktet af naboerne.

Hun og J ønsker ikke den nuværende sti nedlagt. De indgik en købsaftale, hvoraf servitutten fremgik, og de anerkender færdselsretten. G skrev første gang til dem i 2017 og bad dem om at fælde et træ, så man bedre kunne passere ad den nye sti. Det imødekom de.

Det er K-vejs beboere og M Grundejerforening, der er påtaleberettigede efter servitutten. De har prøvet at komme i dialog med samtlige påtaleberettigede. Hun og J anerkender, at der er en færdselsret. Det var ikke hendes opfattelse, at der mellem Danske Bank og beboerne på K-vej var indgået en aftale om stiens placering. På det nævnte møde med Danske Bank, advokat Bøgelund Jensen og advokat Dreyer, hvor stiens placering blev drøftet, mente advokat Bøgelund Jensen og advokat Dreyer ikke, at der var behov for at høre de påtaleberettigede om, at stien blev rykket nogle meter tættere på skellet. Efter mødet fik hun og J mailen af 9. december 2015 fra advokat Bøgelund Jensen, hvor han bl.a. bekræftede, at stien skulle løbe langs skellet, og at der ikke var viden om nogen færdselsadgang på tværs af grunden. De modtog også en mail fra Home om, at ejendomsmægleren heller ikke var vidende om, at der tidligere havde været færdsel på tværs af grunden. Det fremgik også af mailen, at banken ville sørge for at få opsat skelpæle på ejendommen, der på købstidspunktet fremstod delvist skovlignende. Skellet blev markeret, sådan at de kunne etablere stien. De etablerede stien straks efter overtagelsen i februar 2016, fordi det var det, som de havde forpligtet sig til.

De fik at vide, at der ikke var noget krav til stiens udformning. Langs skellet stod der gamle hegnspæle, så det var let at se, hvor skellet gik. De rykkede ikke stien helt ud i skel, fordi de gerne ville bevare den gamle rododendronbeplantning ind mod naboen. Det sidste stykke af stien forløber således mellem 1,5 og 2,5 meter fra skellet af hensyn til rododendronerne.

Stien så fra etableringen i 2016 og frem til foråret 2020 ud som på billederne i bilag I. Der var ikke nogen naboer, der henvendte sig i anledning af stiens etablering. Først i april 2017 talte de med E og havde en dialog i anledning af, at E ønskede at opsætte et hegn. De hørte ikke mere fra E i den anledning. De talte sammen, når de stødte på hinanden. E var ked af stien, men hun gjorde aldrig indsigelse mod placeringen af den. Hun og J etablerede stien på den vis, som de troede var korrekt. Hun mener ikke, at de har vist ridset på hjælpebilag 3 til E forud for deres drøftelser i 2020, men de har tidligere henvist til ridset og købsaftalen, når de har forklaret, hvorfor de har anlagt en sti.

I 2016 flyttede hun og J skraldespandene ned til der, hvor brændeskuret i dag står, og satte en kæde over. De skyldtes, at der kom biler, der vendte på græsset, hvor børnene legede. De oplevede flere gange efterfølgende, at kæden blev fjernet og ødelagt. Endvidere oplevede de, at der blev fjernet sten fra det fælles gærde mod L-vej.

I 2018 var der flere naboer, der ville have stien rykket, så den passede til det, som de mente fremgik af det tinglyste rids. Naboerne mente, at stien skulle rykkes ca. fire meter længere ind på grunden. Hun og J inviterede naboerne til en dialog for at forsøge at opnå en mindelig løsning, men kun E og R dukkede op. E mente ikke, at skellet var afsat korrekt, så hun rekvirerede en landinspektør, der dog bekræftede de afsatte skelpæle. E har efterfølgende opført et anneks, der ligger lidt for tæt på skellet. Det gav ikke mening at fortsætte dialogen med naboerne, idet den tinglyste placering var meget tæt på den placering, som den nye sti havde. Den placering, som naboerne ønskede, svarede ikke til det tinglyste snit.

Siden 2016 har hun og J ikke set andre end G og hans hustru gå ad en alternativ rute længere inde på grunden. De har kun set folk gå ad den nye sti, som de etablerede i 2016. Der er rigtig mange af naboerne, der er glade for stiens placering og udformning. På et tidspunkt, hvor G færdedes inde på deres grund, skubbede han til J og råbte, at de var imbecile. Oprindeligt da hun og J etablerede stien, blev T og S, der bor på L-vej, vrede over, at der var blevet brudt igennem stengærdet til L-vej, men de fik talt tingene igennem og forklaret, at de var blevet pålagt at etablere en sti. På L-vej går matriklerne ud på vejen, så stien munder ud i U og V's grund. U og V fandt det bemærkelsesværdigt, at de ikke var blevet hørt, inden stien blev tinglyst.

I forbindelse med udstykningen af deres grund i 2018 tilbød N at købe den samlede ejendom. De takkede nej. 20 minutter efter, at N havde fået afslag på køb af deres grund, fik de en mail fra hende om, at de skulle etablere stien, så den svarede til det tinglyste rids. Dagen efter fik de en enslydende mail fra G. Det var første gang, at G påtalte stiens placering. Det blev de noget overraskede over. De kontaktede advokat Dreyer og advokat Bøgelund Jensen for at finde ud af, hvordan dette kunne ske. Det kom hurtigt frem, at advokat Bøgelund Jensen havde tinglyst det forkerte tinglysningsrids, fordi en ansat på kontoret havde fået sendt det forkerte rids til tinglysning. Begge rids lå som filer, og vedkommende sendte det forkerte. Hun og J havde sammen med købsaftalen modtaget den rigtige servitut og ridset af 9. december 2015, svarende til det, der hørte til købsaftalen og var aftalt.

Efter henvendelserne fra O og N genoptog G færdslen i 2018 af en alternativ rute. Der er ingen, der har gået ad hjulsporsstien, siden den nye sti blev etableret i 2016.

Stien blev forstærket i foråret 2020 efter kraftigt regnvejr i en længere periode. Det skete efter længere tids drøftelser med de påtaleberettigede. E ville have stien rykket mindst fire meter længere ind på grunden. De fik indtryk af, at de øvrige var tilfredse med stiens placering. Der var ophobet en ekstraordinær stor mængde vand på stien omkring årsskiftet 2019/2020, og der havde nærmest dannet sig en sø på deres og Es grund. De prøvede først at pumpe vandet væk, men det lykkedes ikke. De fik derfor en entreprenør ud, der sagde, at der skulle drænes, hvorefter der skulle fyldes op med jord og til sidst lægges stabilgrus. De fik pumpet alt vandet væk, og J gravede en pumpebrønd ned til opsamling af overskydende vand. Derpå etablerede de en belægning. Der blev kørt 10 centimeter jord på og derpå 15-20 centimeter stabilgrus på.

Grundejerne på L-vej er vrede over, hvordan denne sti er blevet etableret, uden at de er blevet hørt, men de har valgt at acceptere den nuværende stis placering. L-vej vil ikke acceptere en ændring af stiens udmunding mod L-vej.

De vil gerne have den vare, som de har købt. De etablerede i god tro den sti, som fremgik af deres købsaftale. Det vil være mere byrdefuldt for dem, hvis stien skal rykkes længere ind på deres ejendom. De var efter købsaftalen forpligtet til at etablere en sti, og det gjorde de. I handlens berigtigelse indgår ridset af 9. december 2015, hvor stiens forløb er aftegnet langs skellet. De underskrev købsaftalen den 14. december 2015. I korrespondancen mellem advokat Bøgelund Jensen og advokat Dreyer er det skrevet, at stien kom til at løbe langs skellet. Det blev aftalt, at de seks punkter, der fremgår af mailen af 9. december 2015 fra advokat Bøgelund Jensen til advokat Dreyer, fik forrang fremfor det, som stod i købsaftalen. Det var Home, der lavede købsaftalen for Danske Bank, og efterfølgende blev de nærmere vilkår aftalt og tilføjet som tillæg til købsaftalen. Der var tre købsaftaler til udkast frem og tilbage.

Der burde være sket en tinglysningsmæssig ændring, hvilket denne sag illustrerer. På den ene side er der en aftalt ejendomshandel. Det er en sikringsakt, at man tinglyser det, der er en del af aftalen. Der blev tinglyst et bilag, der ikke var en del af købsaftalen. Det blev tinglyst uden deres viden og uden deres advokats viden. Det var en fejl. Et rids er i øvrigt en indikation af, hvor en sti cirka skal være placeret, og stien ligger nærmest der, hvor gml-filen placerer den. Den nuværende sti opfylder derfor formålet og den ligger sådan, at sagsøgerne bør acceptere den. Det er hendes opfattelse, at den sti, der er etableret, er helt i

tråd med det tinglyste. Hun og J ved dog ikke præcist, hvor stien efter det tinglyste rids eventuelt ville skulle placeres. Det ville kræve, at en landinspektør afsatte stien.

P har forklaret, at han er pensionist. Han var forud for sin pension advokat i mere end 40 år. Han har et fritidshus i området. Han har lavet tro og loveerklæringen af 18. maj 2021 og kan vedstå sig indholdet af erklæringen. Han kan genkende det stiforløb, der fremgår af hjælpebilag 1, idet han dog ikke kan sige, om buen på stien var præcis som anført, men stien gik skråt hen over grunden. Langs L-vej er der et lavt stendige, og der var en låge, hvor man gik ud igennem. Lågen er lukket i dag.

Han er formand for M Grundejerforening. På generalforsamlingen den 27. juli 2019 blev det berørt, at der var opstået uenighed om forløbet af stien mellem K-vej og L-vej. Det var ikke et punkt på dagsorden, men en bemærkning, som han selv gjorde. Han var inden generalforsamlingen blevet kontaktet af Gorrissen og Federspiel Advokatpartnerselskab, der anmodede om, at grundejerforeningen som påtaleberettiget ville tiltræde en ny skitse, hvor stien forløb mere lige, nærmest langs hegnet. I Grundejerforeningen skulle samtlige bestyrelsesmedlemmer i givet fald skrive under. Vidnet fornemmede, at det var en nabostrid, som bestyrelsen ville holde sig på afstand af. Grundejerforeningen er alene interesseret i, at der er en gennemgang.

Vidnet færdes selv ad stien. Han er kommet i området hele sit liv, og færdes ad stien lejlighedsvis. L-vej og Granvænget fører ned til stranden. Andre af vængerne fører ikke til stranden. Når vidnet går til stranden, går han via Granvænget, men når han går ture i området, kan han godt finde på at gå ad stien, der er omhandlet i denne sag.

Han har ikke bemærket, at lågen ud mod L-vej skulle være blevet låst. I de senere år er han gået ad en anden sti, end den hjulsporssti, der gik skråt over grunden, og som fremgår af hjælpebilag 1. Han har gået af den nye sti, der fremgår af hjælpebilag 3. Det er en fin sti. Den er finere end den, der fandtes førhen.

Vidnet var ikke klar over, at M Grundejerforening var påtaleberettiget, før han fik henvendelsen fra Gorrissen og Federspiel. Danske Bank havde i sin tid ejet en række sommerhuse, som man på et tidspunkt ville sælge. I den forbindelse bad banken Gorrissen og Federspiel om at lave en deklaration om en færdselsret. Vidnet har ingen interesse i, at stien bliver flyttet fra dens nuværende placering. Han har alene en interesse i, at der er en passage. Han er ligeglad, hvor stien ligger.

Q har forklaret, at hun er professor i medicin i Bergen. Hun har også en deltidsstilling som overlæge i klinisk genetik på W Sygehus.

Hendes mor ejer K-vej 15. Vidnet kan bekræfte indholdet af sin tro og love-erklæring af 19. maj 2021.

Stiens nuværende placering er ikke aftalt med vidnets mor. Vidnets mor og vidnet fik i marts 2016 at vide af T, der bor på L-vej, at der var etableret en ny sti. T medsendte billeder. Det kom helt bag på hendes mor. Hendes mor tog kontakt til de sagsøgte. De talte sammen i telefon, og derefter fik hendes mor den 4. april 2016 en mail fra de sagsøgte. Vedlagt mailen var et tinglyst dokument med rids, der viste en sti op ad skellet. Det viste sig senere, at dette rids, der var dateret den 9. december 2015, ikke var det, der var tinglyst. Hendes mor var vældigt overrasket over, at hun ikke var blevet hørt og ikke havde haft lejlighed til at udtale sig. Hun har set servitutteksten. Den vedlagde de sagsøgte også mailen af 4. april 2016. Hendes mor er dansk statsborger, men bor i Norge. Hun er i Rørvig to måneder om sommeren.

Først senere, da N gjorde opmærksom på dette i 2018, fandt de ud af, at det af de sagsøgte fremsendte rids ikke var det, der var blevet tinglyst. Det dokument, som hendes mor fik tilsendt, så ud som om, at det var oprettet den 3. april 2016. Hendes mor var meget ulykkelig og oprørt over situationen. Hendes mor var ked af, at hun ikke var blevet hørt. Hun var også ked af, at der var en øget trafik på stien.

Stien kom nærmest lige ind i hendes mors have. Derfor tog hendes mor kontakt til de sagsøgte for at høre, om hun måtte opsætte et hegn. Det var på ingen måde et tegn på, at hendes mor havde accepteret stiens placering. Det var en akut løsning for at hindre indsyn.

Vidnet har gået ud gennem havelågen fra K-vej 19 som markeret på hjælpebilag 1. De har ikke passeret gennem andre steder. Hun ved ikke, om andre er gået andre veje. Hjælpebilag 2 viser det tinglyste stiforløb.

E har ikke været i dialog med nogen omkring placering af stiforløbet. Det var først, da T kontaktede hendes mor, at hun fik kendskab til, at der var blevet etableret en sti langs skellet.

I dag er der et hegn på en del af stien og beplantning med rododendron i den anden ende. Der er stadig indkig der, hvor hegnet slutter, og rododendronbeplantningen begynder. De vil ikke have stien ind mod deres grund, for heg-



net tager en del af deres grund. Det var en snedker, der opsatte hegnet, og han fik desværre sat hegnet lidt ind over de sagsøgte grund.

Vidnets mor har udgang til L-vej via egen låge. De bruger derfor ikke stien i dag. Tidligere benyttede de hjulsporsstien på tværs af grunden og gik ud ad havelågen, fordi de ikke kunne cykle hen over deres egen grund. Hendes mormor og morfar benyttede også stien. Da hendes moster og hendes mand ejede ejendommen, gik de også ad hjulsporsstien. Hendes familie har brugt hjulsporsstien, men hun kan ikke svare på i hvilken tidsperiode. Hendes familie har brugt stien mange gange.

I 2020 stod den af de sagsøgte etablerede sti under vand. Der havde ikke været problemer af dette omfang før. Vidnet kan mærke, at der efter den nye stis etablering er betydelig mere fugt i huset, når de kommer om sommeren. Det er hendes opfattelse, at stien fører til, at der kommer mere vand ind på hendes mors grund. Det skyldes, at der før var en lavning der, hvor stien nu ligger, hvorved vandet kunne fordele sig over et større areal end nu.

Vidnet kan ikke sige, om hun har gået ad et stiforløb svarende til det, der er aftegnet på hjælpebilag 2.

R har forklaret, at han har ejet ejendommen K-vej 17 siden 1996. Hjælpebilag 3 viser stiens placering i dag. Hjælpebilag 2 viser det tinglyste stiforløb. Det så han først, da han fik tinglysningsdokumentet i 2018. Han har i alle de 26 år, som han har boet på K-vej, gået ad hjulsporsstien. Han er pensioneret ingeniør. Han er på ejendommen mellem tre og fem gange om året. Hjælpebilag 1 viser forløbet af den oprindelige hjulsporssti. Man gik ud gennem en havelåge i hegnet mod L-vej. Fordi stien gik lidt tæt på ad huset i nr. 19, foreslog han X, der var opsynsmand for sommerhusene, at lave en ny sti, hvilket X gjorde i 2010 eller 2011. Den nye sti var placeret længere nede på grunden. Det var mere behageligt for alle. Stien blev godkendt af forvalteren i Danske Bank, der ejede sommerhuset. Efter etableringen af den nye sti, gik han ikke længere ad hjulsporsstien og ud gennem havelågen. På et tidspunkt blev havelågen låst. Han husker ikke hvornår, men det var efter, at der blev etableret en ny sti, og før de sagsøgte overtog ejendommen i 2016. For ham er det underordnet, hvor stien er, når blot der er en adgang til L-vej.

Vidnet lavede i 2015 en tegning, der tilkendegav vidnets ønsker til et stiforløb. Han er ikke sikker på, at det var det, der blev brugt i forbindelse med tinglysningen. Han sendte tegningen til bl.a. G, der da var en slags ankermand for denne sag. Den nye sti, som de ønskede, gik stort set ligeud. Vidnets tegning var ikke målfast. Han lavede den, medens han var i Paris.

I 2018 blev vidnet bekendt med, at den af de sagsøgte etablerede sti ikke helt svarede til det tinglyste rids. Der blev holdt nogle møder om, hvordan grundejerne skulle forholde sig til situationen.

I juli 2019 blev der holdt møder, hvor G, Y, N, E og vidnet deltog. De diskuterede, hvad de gerne ville opnå. De ville gerne have tinglyst en halvanden meter lang sti, der var opmålt af en landmåler. Han blev bedt om at forhandle mellem E og de sagsøgte om stiens placering. Det gjorde de den 19. juli 2019. Der var ikke drøftelser om en anden placering af stien. De ville bare gerne sikre sig en tinglyst gennemgang. Spørgsmålet om, hvor stien præcis skulle ligge, skulle han forhandle med E og de sagsøgte om. Samtidig skulle de finde ud af, hvor skellet lå. E var ikke overbevist om, hvor skellet lå, og derfor var det ikke muligt at blive enige om noget. De sagsøgte kom med et konkret forslag den 31. juli 2019 om at rykke stien til tre meter fra skel på hele strækningen og sådan, at stien var halvanden meter bred. Forslaget blev ignoreret, og de sagsøgte fik ikke noget svar. Vidnet syntes, at forslaget var helt fint. De andre grundejere sagde, at de ønskede at tale med en advokat. Der var ikke andre end E, der var kede af placeringen af stien. Det var for vidnet og de fleste andre grundejere underordnet, hvor stien lå, når bare der var en gennemgang.

Vidnet anvender selv den nye sti, som de sagsøgte etablerede. Han stoppede med at anvende hjulsporsstien med havelågen i 2010-2011.

Vidnet har et brændeskur på sin ejendom. Brændeskuret har ikke været et tema i debatten om stien på noget tidspunkt, eftersom skuret står inde på vidnets grund. På matrikelkortet ser det ud som om, at det står inde på de sagsøgtes grund, men det er ikke korrekt. Han har aldrig sendt en mail til nogen om, at han havde bekymring for sit brændeskur, hvis de sagsøgte ikke fik lov til at bevare den nye sti.

Ⓐ har forklaret, at hans familie har boet i området i 100 år. De har altid opholdt sig meget i området. De kender de fleste i deres grundejerforening for Z-vej, Æ-vej og L-vej. Vidnet kender kun enkelte på K-vej. Vidnets kones far købte ejendommen og gav den til vidnets kone for 45 år siden. Han har været gift med T i 20 år. Der har aldrig været konflikter i området. Vidnets og T's ejendom ligger på L-vej nr. 11, omtrent skråt over for de sagsøgtes ejendom. Der har været enkelte personer, der er gået fra K-vej 19 og ud på L-vej, men han og familien har aldrig set folk krydse over grunden. Der er mange fra vidnets grundejerforening, der er meget oprørte over denne sag.

Han kan tydeligt huske, da den nye sti blev anlagt. Han standsede op og talte med J, der fortalte, at han var ved at etablere en sti. Han spurgte

hvorfor og fik så forklaringen af J. Der er ikke andre stier i området som den sti, der nu løber fra K-vej til L-vej.

Vidnet kan tolerere den nuværende sti, men ingen på L-vej ønsker den nuværende sti flyttet. Stien munder ud i L-vej 9. På L-vej ejer hver grundejer nemlig den del af vejen, der går gennem deres ejendom. Deres grundejerforening har pligten til at vedligeholde vejen. Grundejerforeningen ønsker sig, at der etableres en låge, så børn ikke kommer til at løbe ud på vejen og blive kørt over. E har været meget ubehagelig og er mere eller mindre utilregnelig, men ellers har der ikke været andre problemer med personer i området.

Han har aldrig hørt om en alternativ sti fra K-vej til L-vej. Grundejerne på L-vej ønsker ingen sti, der går ind på deres grunde. Vidnet kan ikke se den nye sti fra sit hus. Dem i L-vej 9, hvor stien munder ud, ønsker ikke stien flyttet. Hvis stien rykkes, vil vidnet tro, at han og hans familie vil kunne se stien fra deres grund. Vidnet kan ikke forstå, hvorfor nogen vil rykke stien. Stien er virkelig fin, og alle på K-vej burde være lykkelige for den, som den fremstår nu.

Der er andre beboerne på L-vej, der finder det helt utilstedeligt, at Danske Bank har fået tinglyst en sti, der munder ud på anden mands grund, uden at ejeren heraf er blevet hørt.

Uffe Bøgelund Jensen har forklaret, at han er advokat hos Gorrissen og Feder-spiel Advokatpartnerselskab. Han var advokat for Danske Bank, som solgte K-vej 19 til de sagsøgte. I forbindelse med handlen blev de sagsøgte pålagt at anlægge en sti. Sommerhuset var til salg hos Home, og vidnet bistod Danske Bank med salget af dette og bankens andre sommerhuse. Da vidnet fik sagen ind, havde Danske Bank et krav om, at han skulle sikre, at en færdselsret blev skrevet ind som et vilkår for handlen. Han modtog i den forbindelse via banken en e-mail, som en række beboere havde skrevet til Danske Bank. I e-mailen gjorde beboerne gældende, at de havde en ret til at færdes hen over ejendommen, og at de gerne ville have, at Danske Bank sikrede denne ret ved handlen. Af den mail, som beboerne på K-vej skrev til banken, kunne han konstatere, at beboerne gjorde en færdselsret gældende, men han husker ikke konkret, hvordan færdselsretten var placeret hen over grunden. Det er ikke hans indtryk, at Danske Bank var klar over, at der blev udøvet en færdselsret. Det var jo et personalesommerhus.

De sagsøgtes advokat, Kristian Dreyer, blev knotten over, at kravet om færdselsretten blev fremsat. Advokat Dreyer ville i første omgang ikke acceptere færdselsretten, idet han mente, at ejendommen var blevet udbudt på vilkår uden en færdselsret. Der blev derfor indkaldt til et møde, hvor Danske Bank

også var repræsenteret. På mødet blev der indgået en aftale, som handlens parter kunne acceptere. Det er den aftale, som vidnet nærmere beskriver i sin mail af 9. december 2015 til advokat Dreyer. Naboerne gav ikke udtryk for ønske om en specifik placering af stien. Vidnet blev i hvert fald ikke orienteret om noget sådant fra banken. I den mail, som han modtog fra banken, stod der bare, at beboerne ville have en sti. Vidnet, Danske Bank og advokat Dreyer overvejede ikke at inddrage beboerne på K-vej ved forhandlingen om placering af stien. De var på mødet enige om at placere stien i skellet, og det var vidnets og advokat Dreyers vurdering, at det var uden betydning for beboerne præcis, hvor stien lå, idet det afgørende var, at der var en sti.

Det er vidnet, der har formuleret indholdet af den servitut, der blev tinglyst. Ridset af 29. oktober 2015 (hjelpebilag 2) blev tinglyst sammen med servitutteksten. Vidnet havde kontakt med landinspektøren i forbindelse med udarbejdelse af ridset. Banken vidste ikke, hvor der eventuelt var blevet udøvet en færdselsret. Landinspektøren gav et tilbud på 5.000-6.000 kr. plus moms, hvis han ikke skulle ud på stedet og måle op, forinden han udarbejdede ridset. Det var det tilbud, som banken accepterede, og det er derfor vidnets opfattelse, at landinspektøren ikke var ude på ejendommen forinden udarbejdelse af ridset. Vidnet vil tro, at landinspektøren lavede skitsen ud fra eksisterende kortmateriale. Vidnet ved ikke, hvordan landinspektøren konkret udarbejdede ridset.

Ridset af 9. december 2015 (bilag D), hvor stien forløber i en lige linje langs skellet, var det rids, som Danske Bank og de sagsøgte blev enige om på det ovenfor nævnte møde. Det var imidlertid ikke dette rids, der blev tinglyst, idet der skete en fejl på vidnets kontor. Kontoret var i besiddelse af både det først udarbejdede rids af 29. oktober 2015 og det efterfølgende aftalte rids af 9. december 2015. Ved en fejl sendte hans sekretær det forkerte rids af 29. oktober 2015 til tinglysning. Der er ingen tvivl om, at det var ridset af 9. december 2015 (bilag D), der skulle have været tinglyst.

Fejlen blev opdaget tre år senere, omkring 2018 eller 2019. Vidnet prøvede derefter at rette henvendelse til de påtaleberettigede for at få rettet fejlen. Han skrev ud og spurgte, om de påtaleberettigede kunne acceptere, at ridset af den 9. december 2015 blev tinglyst i stedet for. Der var nogle af de påtaleberettigede, der reagerede, og andre der ikke reagerede. Det var derfor vanskeligt at gøre meget mere. Der er vist betalt nogle omkostninger fra vidnets kontor til de sagsøgte i anledning af de omkostninger, som de sagsøgte havde ved at forsøge at få forhandlet med de påtaleberettigede om ændring af det tinglyste rids. Det var vist 60.000 kr.

Vidnet sendte oprindelig det første udkast til deklARATION til G, der vendte tilbage og sagde, at det så fint ud, men at han gerne ville ændre i kredsen af påtaleberettigede. G fik ikke ridset tilsendt af vidnet,

men kun servitutteksten. Efterfølgende sendte vidnet den endeligt tinglyste servitut til G. Heller ikke da var ridset vedlagt. G efterspurgte ikke et rids over stiens placering. Det kan dog godt være, at vidnet tager fejl herom.

Han har set G's mail af 14. september 2015 til Danske Bank.

Han har aldrig set det kort med stiforløb, der fremgår af bilag 3. Danske Bank videresendte al mailkorrespondance vedrørende stien til ham forud for handlen, og denne mail var ikke iblandt. Han var ikke vidende om, at der var nogen, der gjorde gældende, at de havde vundet hævde.

### Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i sit påstandsdokument af 7. juni 2021 anført følgende:

" ...

1. Helt grundlæggende er det meget bemærkelsesværdigt (og ganske usædvanligt), at de sagsøgte både påberåber sig (og hele sagen har taget udgangspunkt i), at de sagsøgte og advokaten for Danske Bank gjorde gældende, at der var sket en tinglysningsmæssig fejl og så samtidigt påberåber sig, at det etablerede stiforløb er etableret helt i overensstemmelse med det tinglyste. Det hænger ganske enkelt ikke sammen.
2. Det er muligt, at køber og sælger har aftalt noget andet, men i forholdet mellem parterne i nærværende sag ville det netop have været en tinglysningsmæssig fejl, såfremt alt andet end det netop tinglyste rids var blevet tinglyst, idet der i så fald ikke ville være overensstemmelse mellem dét, de påtaleberettigede aftalte (sagsøgernes rettigheder), og det tinglyste. Det er således en tilsnigelse at betegne det tinglyste som en fejl.
3. Det gøres gældende, at hvorvidt én eller flere af de påtaleberettigede måtte have udtrykt tilfredshed med den af sagsøgte egenhændigt valgte stiplacering, er igen et forhold uden relevans for nærværende sag. Blot én påtaleberettiget fastholder sin tinglyste ret, kan der ikke ændres derved. I nærværende sag er rækken af utilfredse omkringliggende grundejere imidlertid lang.
4. Faktum er, at de sagsøgte efterfølgende valgte at udstykke en del af den ejendom, som de sagsøgte erhvervede fra Danske Bank. På denne udstykning har de sagsøgte så valgt at opføre endnu et fritidshus.
5. Det står således for sagsøgerne ganske klart, at de sagsøgte - efter udstykning og opførelse af nyt fritidshus - har fundet, at det vil være mere belejligt for dem, såfremt stien blev flyttet, idet denne ligger "for tæt" på de sagsøgtes nye fritidshus.

Særligt for så vidt angår aftalegrundlaget:

6. Det gøres gældende, at der ikke alene - på de sagsøgte ejendom - er tinglyst en brugsret, men at denne tillige afspejler 100 % den aftale, som sagsøgerne indgik med Danske Bank.
7. Det er for nærværende sag ganske uden betydning, hvorvidt eller hvilke aftaler, som der måtte være indgået mellem sagsøgerne og Danske Bank. Alle aftaler, alle forventninger og alle forudsætninger mellem de sagsøgte og den daværende sælger (Danske Bank) af ejendommen matr.nr. qq, beliggende K-vej 19, 4581 Rørvig, er *ganske irrelevante* for forholdet mellem sagsøgerne og de sagsøgte. Sådanne forhold er og kan alene være forhold mellem køber (de sagsøgte) og sælger, som skal afklares mellem disse parter.
8. Det er dog bemærkelsesværdigt, når det kan konstateres, at de sagsøgte anfører, at de sagsøgte ikke forud for underskrivelsen af købsaftalen var blevet gjort bekendt med den sti, som sagsøgerne er tillagt adgangs-/færdselsret til.

Dette særligt i lyset af den oprindelige købsaftale, som de sagsøgte modtog, og hvori forholdet var beskrevet, ligesom det er et faktum, at køber (de sagsøgte) og sælger netop drøftede det pågældende stiforløb og efterfølgende ændrede i parternes købsaftale. Dette skete dog helt uden sagsøgernes involvering/kendskab.

9. Det gøres endvidere gældende, at den omstændighed, at man som grundejer lader en byrde tinglyse på sin ejendom, hvorved man lader 3. mand få en rettighed (eksempelvis en brugsret) over den pågældende ejendom, hverken kræver aftale eller samtykke fra den, som meddeles rettigheden.

Med andre ord har Danske Bank således i nærværende sag frit og uigenkaldeligt kunne erklære, at øvrige ejendomme skulle være berettiget til brugsret (færdsel) over Danske Banks/de sagsøgte ejendom.

10. Alene såfremt det kan dokumenteres, at de påtaleberettigede var i "ond tro" i relation til en sådan af ejeren meddelt erklæring, vil denne kunne kræves tilsidesat. Det skal i den forbindelse udtrykkeligt understreges, af sagsøgerne selvsagt på *intet* tidspunkt har været i nogen som helst form for ond tro i relation til, hvorvidt den af Danske Bank tinglyste brugsret nu også rent faktisk afspejlede det, som - nogle personer i - Danske Bank ønskede (men som i alle tilfælde ville være i strid med det, som sagsøgerne havde ønske om og havde en berettiget forventning om).

Sagsøgerne burde naturligvis heller ikke have været i sådan ond tro om "rigtigheden" af den tinglyste brugsret.

Særligt for så vidt angår Sagsøgtes "Ad stiens placering":

11. Baggrunden for at Danske Bank fandt anledning til overhovedet at adressere forholdet vedrørende stien var selvsagt, at Danske Bank udtrykkeligt af sagsøgerne var blevet gjort opmærksom på forholdet. Som der nærmere er redegjort for, er der på ejendommen placeret en havelåge i hegnet ved L-vej, som igennem mange år skabte adgang over ejendommen. Gennemgangen var tæt på huset på ejendommen og kunne genere beboerne i huset K-vej 19. Derfor blev der ca. 4 år forud for de sagsøgtes overtagelse af ejendommen med Danske Banks Ejendomsbestyrelse aftalt en mindre ændring af stiforløbet, som derefter løb i en lige linje, det vil sige, at det tinglyste rids er præcis i tråd med det aftalte.
12. Det giver således ikke mening, når de sagsøgte påstår, at den etablerede sti er etableret i fuld overensstemmelse med den tinglyste ret, når man samtidigt med Danske Bank forhandlede om en ændring af ridset/en ændring af placeringen af stien. Med andre ord var de sagsøgte således selv af den overbevisning, at en placering af stien, hvor de sagsøgte har etableret den, vil være i strid med det tinglyste.
13. Sagsøgte forsøger at fremstille forholdet på en måde, hvorefter den placering og den anlæggelse af stien, som de sagsøgte har valgt, skulle være sket som udtryk for "venlighed" fra de sagsøgtes side til de omkringboende. Dette er *åbenlyst* forkert.
14. De sagsøgte har alene anlagt stien, hvor den aktuelt er etableret, fordi dette vil være mest belejligt for de sagsøgte selv og uden hensyntagen til de omkringboende.  
De sagsøgte har ikke været i tvivl om, at den fysiske placering og etablering er sket til trods for indsigelser og protester fra de omkringboende. Indsigelser og protester som de sagsøgte blot har valgt at ignorere, hvilket selvsagt er ganske uacceptabelt.
15. I den forbindelse er det værd at notere sig, at rettigheden blev tinglyst inden de sagsøgte overtog ejendommen, hvorfor det for sagsøgerne er ganske uforståeligt, hvorfor de sagsøgte og dennes rådgiver ikke i forbindelse med erhvervelsen har fundet anledning til at undersøge/sikre sig, hvilke byrder, som er tinglyst på den ejendom, som man erhverver. Det er en *ganske usædvanlig* adfærd/fremgangsmåde. Men det er i alle tilfælde alene et mellemværende mellem de sagsøgte, dennes advokat og Danske Bank, hvilket er sagsøgerne uvedkommende.
16. Det gøres gældende, at brugsrettigheden for sagsøgerne havde været tinglyst i flere år, inden at de sagsøgte bliver opmærksom på denne, som sagsøgte betragter som en fejl.

17. Som ovenfor anført burde man selvsagt allerede ved erhvervelsen (hvor man tilmed har antaget professionel hjælp i form af en advokat) have noteret sig forholdet. Med andre ord har de sagsøgte i alle tilfælde udvist retsfortabende passivitet, hvorfor de sagsøgte allerede af den grund vil have fortabt sin mulighed for at påberåbe sig, at tinglysningen beror på en fejl.
18. De sagsøgte anfører, at:

*Servituttens ordlyd henviser endvidere til tinglysningsrids af 29. oktober 2015, hvoraf der følger et optegnet stiforløb. Imidlertid er der ikke angivet nogle koordinater eller anden form for opmåling på ridset, hvorfor stien ikke har en eksakt placering. Det er sædvanligt at et tinglysningsrids, udarbejdet af en landinspektør, ville indeholde koordinater, såfremt en specifik placering ønskes.*

*Idet stiens placering ikke er yderligere præciseret, må ridset fortolkes således, at hensigten har været at indikere hvor en sti cirka ønskedes placeret.”*

Sagsøgerne er ganske uforstående overfor de sagsøgtes synspunkt. Faktum er jo netop ved tinglysning af sådanne servitutter, som den i nærværende sag tinglyste servitut er udtryk for, skal der vedhæftes et tinglysningsrids (E-rids). Tinglysningsridset er et kort, der viser det som tinglyses, indtegnet i forhold til matrikulære skel mm. Tinglysningsridset leveres i PDF-format og uploades til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysningen.

Tinglysningsridset blev ledsaget af en stedfæstelse i form af en GML-fil. GML-filen indeholder forskellige oplysninger som f.eks. koordinater, nøjagtighed, servitutkategori m.m. i et bestemt defineret filformat, som det kræver specialprogrammer at kunne generere. GML-filen er en teknisk, geografisk fastlæggelse af omfanget af servituten, baseret på det udarbejdede tinglysningsrids. GML-filen gør det muligt i fremtiden entydigt at konstatere, hvor f.eks. servituten er gældende. Det er således direkte forkert, når de sagsøgte anfører, at stiens placering ikke er fastlagt.

19. Endvidere fremgår det direkte af den situationsplan, som de sagsøgtes egen landinspektør udarbejdede i forbindelse med de sagsøgtes byggeri (bilag 12), at der var tinglyst en færdselsret samt placeringen heraf.

Særligt for så vidt angår hævds erhvervelse:

20. De sagsøgte befinder sig åbenlyst i en vildfarelse, når de sagsøgte gør gældende, at hævde skulle være udelukket under henvisning til, at der skulle være indgået



en aftale mellem sagsøgerne og den tidligere ejer af ejendommen, Danske Bank. De sagsøgte blander åbenlyst tingene sammen.

21. Det gøres gældende, at uafhængigt af aftalerne med Danske Bank og det tinglyste m.v., vil sagsøgerne utvivlsomt have vundet hævde til færdsel på den oprindelige sti, som alene adskiller sig fra det tinglyste for en meget lille del af stiens vedkommende (anført på bilag 2). Den på bilag 2 anførte sti har uden nogen aftale med ejeren af ejendommen matr.nr. aa været anvendt til passage/adgang siden 50'erne af områdets beboere, herunder af sagsøgerne.
22. Det gøres gældende, at der ikke (forud for aftalen med den tidligere ejendomsinspektør, som der tidligere er redegjort for) mellem sagsøgerne og de tidligere ejere har været indgået aftale, hvorefter sagsøgerne skulle være tillagt færdselsret over de sagsøgte ejendom. Det er på den baggrund, at sagsøgerne har nedlagt dels den principale påstand 4 og dels den subsidiaire påstand 1 vedrørende hævde. Disse er således selvstændige påstande, som ikke har noget med den efterfølgende aftale med Danske Bank og den tinglyste brugsret at gøre.
23. Den nedlagte principale påstand 1 (som således er en selvstændig påstand uden sammenhæng med den principale påstand 4) vedrører derimod forholdet om den tinglyste brugsret, hvorved sagsøgerne er meddelt vederlagsfri (ikke eksklusiv) brugsret til en nærmere afgrænset del af de sagsøgte ejendom til brug for passage over ejendommen (lettere adgang til stranden).
24. Sagsøgerne er selvsagt, jf. også ovenfor, blevet meddelt brugsret over de sagsøgte ejendom som følge af den tinglyste servitut (og passage via den på det tinglyste rids anførte areal/sti). Men det gøres herudover gældende, at sagsøgerne (hver især og som gruppe) herudover har vundet hævde til færdsel over de sagsøgte ejendom via den eller de stier, som ejerne af de omkringliggende ejendomme siden 1950'erne har benyttet. Sagsøgerne er således tillige berettiget til fremadrettet at kunne færdes over sagsøgte ejendomme via den sti, hvortil der er vundet hævde.

Særligt for så vidt angår myndighedsforhold:

25. De sagsøgte gør gældende, at idet hverken myndighedernes eller beboerne på L-vejs samtykker er indhentet, vil det ikke være muligt at skabe passage for de omkringboende over de sagsøgte ejendom.
26. Det gøres gældende, at også på dette punkt er de sagsøgte synspunkt i modstrid andre af det forhold, som de sagsøgte påberåber sig.
27. Den af de sagsøgte etablerede stiforbindelse adskiller sig på dette punkt ikke på nogen måde fra den sti, som sagsøgerne anser sig berettiget til at anvende, hvor-

for den af de sagsøgte fremførte argumentation vil ramme begge stiforløb på samme måde, og hvorfor det ikke giver mening at påstå, at stiforløbet, som de sagsøgte har etableret, kan opretholdes, hvorimod det stiforløb, som sagsøgerne påberåber sig, ikke vil kunne opretholdes.

28. Det gøres på ny gældende, at det alene er det interne forhold mellem henholdsvis sagsøgerne og de sagsøgte, som er genstand for nærværende sag. Intet andet.
29. Hertil kommer, at *intet* har ændret sig ved tinglysningen af dokumentet. Både før og efter dokumentets tinglysning har sagsøgerne og tidligere ejere af de respektive ejendomme brugt/færdedes over den pågældende ejendom, hvorfor det selvsagt ikke giver mening at påstå, at dokumentets tinglysning eller eksistens ændrer noget i forhold til andre omkringboende. Beboerne har rent faktisk i mere end 60 år anvendt de sagsøgte ejendom til passage.
- ...”

De sagsøgte har i deres påstandsdokument af 4. juni 2021 anført følgende:

- ” ...
- at sagsøgerne i medfør af servitut af 23. december 2015 har ret til at færdes over matr.nr. aa (ejendommen), og at denne færdsel er mulig ad stiforløb etableret af de sagsøgte,
- at sagsøgerne ikke har krav på en specifik placering af færdselsretten, idet der ikke fremgår nogle koordinater, opmåling eller nærmere specifikationer over stiforløbets placering af det tinglyste rids, endvidere har sagsøgerne ikke dokumenteret, at der med Danske Bank A/S er indgået en aftale om en specifik placering,
- at det på ejendommen etablerede stiforløb er i fuld overensstemmelse med den færdselsret som sagsøgerne er tildelt i medfør af servitut af 23. december 2015,
- at de sagsøgte ikke har flyttet et eksisterende stiforløb, men etableret og vedligeholdt et velfungerende stiforløb, da der ikke på tidspunktet for de sagsøgte erhvervelse af ejendommen, fandtes et egentligt stiforløb,
- at sagsøgerne først i august 2018 gjorde indsigelser gældende mod stiforløbet, da de blev bekendt med fejlen i tingbogen, og ikke tidligere havde givet udtryk for, at de ikke var tilfredse med stiforløbets placering, hvorfor sagsøgerne må vurderes at have anerkendt stiforløbets placering, og deres krav bortfaldet ved retsfortabende passivitet,
- at de sagsøgte, grundet manglende indsigelser fra sagsøgerne, samt sagsøgenes kontinuerlige brug af det etablerede stiforløb i flere år efter færdselsrettens tinglysning, har haft rimelig grund til at indrette sig efter,
- at stiforløbet var placeret korrekt, og var blevet anerkendt og accepteret af sagsøgerne,

- at de sagsøgte af flere omgange imødekom de sagsøgtes ønsker til stiforløbets beskaffenhed og udseende, selvom de ikke var forpligtede hertil, og ikke i forbindelse med disse henvendelser, modtog indsigelser mod stiforløbets placering,
- at sagsøgerne allerede har mulighed for at færdes ad det eksisterende stiforløb, og ikke er stillet ringere ved dets nuværende placering, hvorfor det ikke kan betragtes som proportionelt at forpligte de sagsøgte til at nedlægge og etablere et nyt stiforløb få meter længere inde på de sagsøgtes grund, med den konsekvens, at mere af ejendommen vil blive inddraget til færdsel, og de sagsøgtes råderet over egen grund begrænses yderligere,
- at E (sagsøger 5) har direkte adgang til L-vej via egen låge på egen grund,
- at der findes tæt bevoksning og 15-25 år gamle træer på den strækning hvor sagsøgerne ønsker stiforløbet placeret, hvorfor det ikke betragtes som hensigtsmæssigt at flytte stiforløbet, herunder placere stiforløbet på en strækning hvor det på intet tidspunkt har været muligt for sagsøgerne at passere,
- at L-vej ved stiforløbets udmunding har status af henholdsvis privat fællesvej og kommunesti, hvorfor der skal indhentes tilladelse fra både kommunalbestyrelsen, Vejdirektoratet og de private brugere af L-vej førend der etableres ny adgang i form af en privat fællessti fra en tilgrænsende ejendom, jf. lov om private fællesveje § 62,
- at det er udokumenteret at adgangen/gennembrydningen til L-vej er godkendt af kommunalbestyrelsen, Vejdirektoratet og de private brugere af L-vej,
- at grundejerne på L-vej er sammen med de sagsøgte ejere af henholdsvis trådhegn og stendige som er placeret i skel, og som ved etableringen af stiforløbet, er blevet brudt,
- at grundejerne på L-vej har vedligeholdelsespligten over den private fællesvej,
- at grundejerne på L-vej ikke er blevet hørt i forbindelse med etableringen af færdselsretten, og at de skulle have givet tilladelse til at trådhegn og stendige blevet brudt, samt at privat fællesvej blev belastet med flere brugere,
- at der er tinglyst påtaleret til en forkert grundejerforening, hvilket dels kan belaste den private fællesvej med flere brugere end hvad der har været den oprindelige hensigt, men også besværliggøre ændringer af servitutten i fremtiden, da mængden af påtaleberettigede, formentlig uden interesse i servitutens indhold, kan forhindre ændringer heraf,
- at det ikke er muligt at opnå godkendelse fra grundejerne på L-vej til at flytte det eksisterende stiforløb,
- at der ikke på tidspunktet for de sagsøgtes overtagelse af ejendommen var indrettet et synbart stiforløb, og at den låge som sagsøgerne påstår at have færdes ad, var aflåst, og derfor ufremkommelig, hvorfor færdsel fra K-vej til L-vej ad en anden strækning end ad det eksisterende stiforløb er afbrudt,

- at de sagsøgte har handlet i god tro om utinglyste rettigheder på ejendommen, idet de ikke har haft forudsætninger for at vide, at sagsøgerne skulle have færdes over ejendommen førend deres overtagelse, idet deres sælger ikke var bekendt med en sådan færdsel,
  - at de sagsøgte har sikret at færdsel via havelågen ikke er muligt ved at bibeholde aflåsningen, og derved sikre fortsat afbrydelse af eventuel tidligere færdsel,
  - at de sagsøgte ved faktisk afbrydelse af færdsel inden 2 år fra deres overtagelse, har gjort deres ejendomsret gældende, og derved sikret at en eventuel hævdvunden ret blev afbrudt, jf. tinglysningslovens §§ 1, stk. 2 og 26, stk. 1,
  - at sagsøgerne ikke kan vinde en ret, der er mere vidtgående end den ret, der er baggrunden for den berettigede råden,
  - at sagsøgerne ikke har bevist, at der de har færdes fast og kontinuerligt over grunden over en længere årrække, endsige igennem 40 år,
  - at sagsøgerne hverken har en saglig, retlig, særlig eller selvstændig interesse i at færdes over de sagsøgte ejendom ad en anden strækning end den der allerede er dem tilladt og som sikrer fyldestgørende passage, samt adgang til stranden,
  - at sagsøgerne ingen saglig eller retlig interesse har ved anlæggelsen af nærværende sag, som synes formålsløs og uden et fornuftigt formål (retsmisbrug).
- ..."

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Den tinglyste servitut af 23. december 2015 sikrer sagsøgerne ret til gående og cyklende færdsel ad en sti mellem K-vej og L-vej. Af servitutten fremgår, at stien er indtegnet på et vedlagt tegningsbilag.

Da parterne under denne sag er enige om, at sagsøgerne er tillagt den færdselsret, der fremgår af servitut af 23. december 2015, og da de sagsøgte ikke under denne sag har gjort gældende, at tinglysningsrids af 29. oktober 2015, der blev tinglyst sammen med servitutten, er uforbindende, tages sagsøgernes påstand 1 til følge.

Parterne er under denne sag uenige om, hvor på de sagsøgte grund stien skal placeres. Parterne er endvidere uenige om, hvorvidt sagsøgerne uafhængigt af den servitutsikrede færdselsret tillige har vundet hævd på ret til færdsel skråt henover de sagsøgte grund.

Spørgsmålet om en passage henover K-vej 19 (nu 17A) blev bragt op af grundejere på K-vej i anledning af Danske Banks påtænkte salg af K-vej 19. I den anledning blev der mellem Danske Bank, der var repræsenteret af advokat Bøgelund Jensen, og advokat Kristian Dreyer, der repræsenterede de sagsøgte, indledt forhandlinger om placering af en gangsti.

På baggrund af mailen af 9. december 2015 fra advokat Bøgelund Jensen til advokat Dreyer, og advokat Bøgelund Jensens og H's forklaringer i retten lægger retten til grund, at der forud de sagsøgte og Danske Banks underskrift på købsaftalen blev opnået enighed mellem disse parter om etablering af en gangsti, der skulle forløbe langs skellet på de sagsøgte ejendom. Med henvisning til de samme momenter lægger retten ligeledes til grund, at advokat Bøgelund Jensen ved en fejl kom til at medsende det oprindelige udkast af 29. oktober 2015 til rids over stien, hvor stiens placering lå lidt længere inde på de sagsøgte ejendom, i stedet for det mellem handlens parter faktisk aftalte rids af 9. december 2015, hvor stien forløb i en lige linje langs skellet, til tinglysning.

Efter forklaringen fra H, G og Q lægger retten til grund, at de sagsøgte omkring foråret 2016 etablerede den nuværende sti, der løber langs skellet ind mod E's ejendom. Retten lægger endvidere efter de afgivne forklaringer og de fremlagte mails i sagen til grund, at det først var ved G og N's ind fra august 2018 til de sagsøgte, at det kom frem, at det var tinglysningsridset af 29. oktober 2015 og ikke ridset af 9. december 2015, der var blevet tinglyst.

Selve servitutteksten indeholder ikke fortolkningsbidrag i relation til, hvor stien skal være placeret, idet der herom alene er henvist til det vedlagte tegningsrids. Sådan som sagen er oplyst for retten, er der ikke grundlag for at fastslå den præcise placering af stien i terrænet i henhold til det tinglyste rids. Det er således ikke godtgjort ved syn eller skøn eller på anden vis, at den af de sagsøgte etablerede sti afviger væsentligt fra den placering, der fremgår af den tinglyste skitse. Det kan efter bevisførelsen ikke afvises, at det af de sagsøgte etablerede stiforløb ikke svarer nøjagtigt til den placering, der fremgår af det tinglyste rids, men en eventuel afvigelse kan efter en samlet vurdering, og sådan som sagen er oplyst, ikke anses for at være væsentlig. Retten har herved lagt vægt på, at stiens udformning og stand lever op til servitutens bestemmelser, og at formålet med servituten efter forklaringerne i sagen og de fremlagte mails må antages at være at sikre de påtaleberettigede en fri og uhindret passage fra K-vej til L-vej, hvilket formål stien opfylder. Retten har endvidere lagt vægt på, at der først fremkom indsigelser vedrørende stiens placering mere end to år efter, at stien blev etableret, og at det stiforløb, som sagsøgerne ønsker, efter de foreliggende oplysninger må antages alene at afvige i beskedent omfang fra det rent faktisk etablerede stiforløb.

Som følge af det anførte frifindes de sagsøgte for sagsøgernes påstande 2 og 3, ligesom sagsøgerne frifindes for de sagsøgtes selvstændige påstand.

Sagsøgerne har endvidere gjort gældende, at de uafhængigt af den servitutbestemte færdselsret tillige har vundet hævde på at færdes tværs hen over de sagsøgtes grund ad det oprindelige hjulspor frem til havelågen ud mod L-vej.

Det fremgår af mailkorrespondancen i sagen mellem advokat Uffe Bøgelund Jensen og G samt forklaringen fra advokat Uffe Bøgelund Jensen og fra R, at sagsøgerne i forud for salget af K-vej 19 til de sagsøgte var i dialog med sælgeren, Danske Bank, om deres mulige, hævdvundne ret til færdsel på den netop beskrevne vis. Endvidere fremgår, at drøftelserne mandede ud i, at beboerne på K-vej blev sikret ret til passage til L-vej via en sti, der skulle etableres på ejendommen K-vej 19.

Retten finder, at der ved sikring af sagsøgerne ret til færdsel over K-vej 19 (nu 17A) ved den tinglyste servitut og ved de sagsøgtes nedlæggelse af det tidligere stiforløb over ejendommen er gjort endeligt op med den hævdsret, som sagsøgerne gjorde gældende over for Danske Bank som daværende ejer af K-vej 19. De sagsøgte frifindes derfor for sagsøgers påstand 4 og for sagsøgernes subsidiære påstand.

Sagens væsentligste tvistepunkter har været spørgsmålene om, hvorvidt de sagsøgte var forpligtet til at flytte stien, og hvorvidt sagsøgerne udover den servitutbestemte ret havde vundet hævde til færdsel af et yderligere stiforløb. Disse spørgsmål har sagsøgerne tabt. Sagsøgerne skal derfor betale delvise sagsomkostninger til de sagsøgte, der ikke er momsregistrerede. Sagsomkostningerne fastsættes til delvis dækning af advokatudgift med 50.000 kr. Retten har ved fastsættelse af beløbet lagt vægt på sagens værdi, forløb og omfang, og herunder at der til hovedforhandlet har været afsat to dage. Efter sagens udfald skal hver part endeligt bære egne udgifter til retsafgift og godtgørelse til egne vidner.

#### **THI KENDES FOR RET:**

H og J skal anerkende, at A, B Fond, C, D, E, F og G er tillagt de rettigheder over de sagsøgtes ejendom, matr.nr. aa, beliggende K-vej 17A, 4581 Rørvig, som følger af byrde om vejret (tinglyst den 23.12.2015 på ejendommen matr.nr. aa, med bilag i form af tinglysningsrids 29.10.2015).

H og J frifindes for de af A, B Fond, C, D, E, F og G nedlagte påstande 2, 3 og 4 samt sagsøgernes subsidiære påstand.

A, B Fond, C, D, E, F og G frifindes for den af H og J nedlagte selvstændige påstand.

A, B Fond, C, D, E, F og G skal in solidum til H og J betale sagsomkostninger med 50.000 kr. Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 28. marts 2023

---

Sag BS-27942/2021-OLR  
(3. afdeling)

E

og

F

og

G

(alle ved advokat Henrik Kring Schmidt ved advokat Troels Kjersgaard)

mod

H

og

J

(begge ved advokat Anna Øding Hansson, prøve)

Retten i Holbæk har den 6. juli 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-21007/2020-HBK).

Landsdommerne Morten Christensen, Bo Østergaard og Stine Fruergaard Andersen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**



Appellanterne, E, F og G, har nedlagt påstand om, at H og J inden for en af landsretten fastsat frist skal (gen)etablere en sti i overensstemmelse med byrde om vejret, tinglyst den 23. december 2015 på ejendommen matr.nr. aa, med bilag i form af tinglysningsrids af 29. oktober 2015, der skal tjene som adgangs-/færdselsvej for rettighedshaverne og de påtaleberettigede, som anført i servitutten.

De indstævnte, H og J, har nedlagt påstand om stadfæstelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

I forbindelse med salget af ejendommen K-vej 19, Rørvig, sendte advokat Uffe Bøgelund Jensen, der repræsenterede sælgeren af ejendommen, Danske Bank A/S, den 9. december 2015 en mail til advokat Kristian Strandberg Dreyer, der repræsenterede køberne, H og J. Af mailen fremgår vedrørende færdselsretten bl.a.:

”Jeg mener, at det er accepteret via den reviderede købsaftale, men jeg bekræfter

- At stien kommer til at løbe langs skellet til de tilstødende ejendomme
- Det bekræftes, at der ikke er viden om nogen færdselsadgang på tværs af grunden
- ...
- Køberne sørger for rydning af stien for bevoksning, hvilket skal være sket inden overtagelsesdagen”.

Advokat Kristian Strandberg Dreyer godkendte ved brev af 22. december 2015 til advokat Uffe Bøgelund handlen. Af brevet fremgår bl.a.


”3. Aftaleforholdet består af købsaftalen underskrevet af parterne, samt følgende, der har forrang:

- a. Din e-mail af 9. december 2015 med bekræftelse af 6 aftalepunkter
- b. Din e-mail af 30. november 2015 med bekræftelse på, at stien flyttes til at gå langs skellet mellem matr.nr. pp og bb, og at sælger ikke vil forelægge denne mindre ændring for grundejerforeningen, hvilket sælger indestår overfor køber for, ikke vil volde problemer. Køber afholder omkostninger til rydning af budskads.”

Det med servitutten tinglyste rids, der er dateret den 29. oktober 2015, angiver stiens placering således:



Det bekræftes, at der er overensstemmelse mellem rlds og fremsendt GML-fil.

<b>eRids</b>		 <b>MOLBAK</b> Landinspektører A/S Tlf.: 702 00 881 - Fax: 702 00 884 www.molbak.dk - molbak@molbak.dk
udfærdiget i forbindelse med tinglysning af servitut.		
Matr.nr.:	qq	<input type="checkbox"/> Ledreborg Allé 120A, 4600 Roskilde <input type="checkbox"/> Grevevej 7, 2670 Greve <input type="checkbox"/> Gårdsvej 15, 4600 Køge <input type="checkbox"/> Østerbrogade 125, 1. sal, 2100 København Ø
Ejerlav:	...	
Kommune:	Odsherred	
Beliggende:	K-vej 19, 4581 Rørvig	
Dato:	29. oktober 2015	
Målforhold 1:	1000	J. NR.: 152225
		Sign. Dann Koldkjær

Der er for landsretten foretaget syn og skøn.

Af syn- og skønserklæringen fremgår bl.a.:

### 10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

#### Spørgsmål 1 (den eksisterende stis placering):

Spg. 1.1.

Efter en gennemgang af servitut om færdselsret til sti, tinglyst 23.12.2015 på ejendommen matr.nr. aa med bilag i form af tinglysningsrids af 29.10.2015, og efter en besigtigelse af de faktiske forhold på matriklen, bedes skønsmændene oplyse, hvilken

placering af stien i marken, der er i overensstemmelse med servitutten (den korrekte placering).

Den korrekte placering af stien bedes markeret på matriklen og markeringen fotograferet som underbilag til skønserklæringen. Endvidere bedes den korrekte placering oplyst ved angivelse af mål/afstande, der ikke efterlader tvivl om stiens korrekte bredde og placering i forhold til matrikelskel mv.

### Spg. 1.2

Hvis den korrekte placering af stien adskiller sig fra den faktisk etablerede sti, bedes det oplyst, hvori uoverensstemmelsen/forskellen består.

**Svar på spørgsmål 1:** Servitutridset er tegnet skitse-mæssigt i forhold til matrikelkortet på daværende tidspunkt og kan derfor ikke stedfæstes præcist.

Da ridset er en ca. placering er stien ikke blevet afmærket i marken, da det er forbundet med for stor usikkerhed. Der kan ikke defineres en korrekt placering ud fra servituttekst og rids.

## 11. Spørgsmål fra modpart 1

...

### Spørgsmål IA:

Er der overensstemmelse mellem indtegningen i det tinglyste rids og koordinaterne i GML-filen? Til brug for besvarelsen bedes skønsmanden venligst indtegne/illustrere stiens placering i henhold til det tinglyste rids og GML-fil.

**Svar på spørgsmål IA:** Der er fuld overensstemmelse mellem det tinglyste rids og GML filens koordinater markeret på vedlagte kort med pile. Koordinaterne se af kopi af GML filen.

### Spørgsmål IB:

Har koordinaterne i GML-filen og stiens placering i henhold til det tinglyste rids en præcis nøjagtighed?

**Svar på spørgsmål IB:** GML filens koordinater er lavet på baggrund af ridset, og ridset er indtegnet efter det digitale matrikelkort som på daværende tidspunkt ikke var særlig præcis. Derfor er stien hvad angår placering / korrekt placering ikke særlig præcis. Da der har været foretaget matrikulært arbejde på ejendommene og skellene er blevet ny beregnet, er der en differens på nogle steder mere end 1m,

på de viste skel på planerne fra dengang og til nu. Skellet er i dag koordineret og afmærket i marken med skelrør.

**Spørgsmål IC:**

Er det sædvanlig praksis at anvende GML-filer som stedfæstelse i forbindelse med tinglysning af stiplaceringer? Skønsmanden bedes besvare spørgsmålet med udgangspunkt i gældende praksis på tidspunktet for servitutens tinglysning og praksis i dag.

**Svar på spørgsmål IC:** På daværende tidspunkt var det et krav at servitutrids skulle følges af en GML fil, det skal servitutrids ikke i dag

**Spørgsmål ID:**

Tager GML-filens koordinater og stiens placering i henhold til det tinglyste rids udgangspunkt i fysisk opmåling?

**Svar på spørgsmål ID:** Nej

**Spørgsmål IE:**

Er det sædvanlig praksis, at landinspektører i forbindelse med kortlægning af stier foretager fysisk opmåling?

**Svar på spørgsmål IE:** Det er forskelligt, og afhænger af situationen om der foretages opmåling eller det laves skitse-mæssigt som her.

**Spørgsmål IF:**

På hvilket grundlag er koordinaterne i GML-filen og indtegningerne i det tinglyste rids blevet placeret?

**Svar på spørgsmål IF:** Tinglysningsridset er tegnet på baggrund af dessiner fra advokaten der har tinglyst servitutten. GML filens koordinater er udarbejdet på baggrund af tinglysningsridset, derfor også det totale sammenfald

**Spørgsmål IG:**

Er det sædvanlig praksis, at landinspektører i forbindelse med kortlægning af stier forholder sig til beplantning, sten og andre hindringer?

**Svar på spørgsmål IG:** Ja. det vil det være, hvis der foretages en opmåling, så ville hindringer for formålet med servitutten påpeges af landinspektøren

**Spørgsmål IH:**

Forholdt skønsmanden sig til beplantning, sten og andre hindringer i forbindelse med udarbejdelse af rids og GML-fil i nærværende sag?

**Svar på spørgsmål IH:** Nej. Da der ikke har været foretaget opmåling

**Spørgsmål II:**

Med udgangspunkt i skønsmandens besvarelse af spørgsmål A-H bedes det oplyst, om det er skønsmandens opfattelse, at stiens nuværende placering og tilstand sikrer passage og anvendelse i overensstemmelse med den tinglyste færdselsret og sædvanlig praksis?

**Svar på spørgsmål II:** Det er min opfattelse at stiens nuværende placering og tilstand til fulde kan opfylde servituttens formål og bestemmelser.

..."

Af den supplerende syns- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"...

**8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**

...

**Spørgsmål SS 1:**

Skønsmanden oplyser bl.a. som svar på spg. 1, at servitutridset ikke kan stedfæstes præcist og at der derfor ikke kan defineres en korrekt placering ud fra servituttekst og rids.

Uanset at stiens korrekte placering efter det oplyste ikke kan fastlægges præcist bedes skønsmanden oplyse:

- 1) om den røde skravering, på det til skønsrapporten vedlagte matrikelkort, angiver det areal, som følger af GML-filens data/stedfæstelse?
- 2) om de to grønne og bugtende stiplede linjer, hvorved er anført: "Anlagt sti ca. 1,5 – 2m bred" er skønsmandens markering af, hvor den faktisk anlagte sti er placeret på matrikel aa?

Svar på spørgsmål SS 1:

ad 1.) Ja den røde skravering er indtegnet jf. GML-filens koordinater  
ad 2.) Det er korrekt, at de to grønne bugtede linjer er min opmåling af den faktisk anlagte sti i marken

**Spørgsmål SS 2:**

Skønsmanden bedes oplyse om den faktisk anlagte sti, fra punktet ca. ud for den gamle jernskelpæl i det syd vestlige hjørne af matrikel cc og indtil skelgrænsen mod matrikel rr, ligger placeret helt uden for det med rødt markerede areal?

Svar på spørgsmål SS 2: Som det fremgår af vedhæftede tegning er det kun et lille stykke af den anlagte sti der er sammenfaldende med det med rødt skraverede areal (skraveret med blå), resten af den anlagte sti falder helt uden for det med rødt skraverede areal.

**Spørgsmål SS 3:**

På det til skønsrapporten vedlagte matrikelkort bedes skønsmanden anføre/angive afstandene fra skellet mellem matrikel aa og pp og til den sydlige grænse for den røde skravering. Da afstanden er viggende i østlig retning, bedes skønsmanden konkret angive afstanden:

- 1) fra den gl. betonskelpæl i det nordvestlige hjørne af matr. nr. pp til den sydlige grænse for den røde skravering,
- 2) fra hver af de to gl. jernskelpæle i skellet mellem matrikel pp og aa og op til den sydlige grænse for den røde skravering og
- 3) fra det punkt, hvor skellet mellem matrikel nr. aa og nr. cc ville rammeskellet mellem aa og pp, hvis førstnævnte skel blev forlænget fra nord mod syd, og op til den sydlige grænse for den røde skravering.

Svar på spørgsmål SS 3:

Se vedhæftede plan hvor ovennævnte afstande er vist med rødt

**Spørgsmål SS 4:**

På tilsvarende måde, og fra de samme punkter som angivet i spørgsmål SS 3, 1)-3), bedes skønsmanden oplyse afstanden op til den sydligste grønne bugtede linje. (4 mål i alt).

Svar på spørgsmål SS 4:

Se vedhæftede plan hvor ovennævnte afstande er vist med grønt

**9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1**

...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden oplyser ved besvarelsen af spørgsmål IB, at stiens placering ikke er særlig præcis, da der har været foretaget matrikulært arbejde på ejendommene efter udarbejdelsen af ridset, hvor skellene blev beregnet på ny, hvorfor der nogle steder er konstateret differens på over 1 meter imellem det nuværende og det daværende matrikelkort.

Skønsmanden bedes venligst oplyse, om denne differens har indflydelse på placeringen af GML-filens koordinater?

I bekræftende fald, bedes skønsmanden venligst uddybe, om det angivne areal (med rød skravering) er baseret på GML-filens koordinater før eller efter de matrikulære ændringer på ejendommen blev foretaget?

Med udgangspunkt i besvarelsen af ovenstående spørgsmål, bedes skønsmanden i det allerede udarbejdede matrikelkort, med en anden farve, angive stiens placering baseret på de koordinater som ikke allerede fremgår af matrikelkortet.

Svar på spørgsmål SS IA: Diferensen på skellet, har ikke indflydelse på koordinaterne på GMLfilen (servitútbæltet).

GML-filen (servitútbæltet) er stadig placeret samme sted og med samme koordinater som før den matrikulære ændring.

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes venligst oplyse, hvilken nøjagtighedsangivelse der er anvendt ved udarbejdelsen af GML-filen, herunder oplyse hvilken indflydelse nøjagtighedsangivelsen i praksis har på (i dette tilfælde) en stis placering?

Svar på spørgsmål SS IB:

Servitутten er opgivet med nøjagtighedsangivelse 2, svarede til en nøjagtighed dårligere end 20 cm.

Det betyder at servitутten er digitaliceret efter et givet kortværk, her matrikelkortet og at man ikke kender den eksakte placering af det tinglyste.

..."





tinglyste. Han konstaterede, at stien var angivet som aftalt, og at der derfor ikke var grund til at replicere.

Han fortsatte med at bruge den sti, der var i overensstemmelse med det tinglyste, selvom der blev anlagt en ny sti. Det gjorde han, indtil H og J spærrede den af. Han gjorde over for H og J indsigelser mod, at de havde flyttet stien. Det blev affærdiget med, at stien lå, som den skulle. Han sendte den skriftlige indsigelse, da det gik op for ham, at H og J ikke ville tage hensyn. E var grædefærdig og kunne ikke forstå, hvad der skete.

Det er magtpåliggende for ham at få ændret stiens placering, da de med Danske Bank har indgået en aftale, der er blevet tinglyst. Stien skal flyttes 3-4 meter, således at der tages hensyn til vegetationen ind mod E's grund.

Der er på nuværende tidspunkt anlagt en bred sti med stabilgrus. Den har medført, at der er problemer med vandafledningen, da stien er hævet en meter. Der er derfor også meget lettere indblik til E's grund, og der er flere mennesker, der benytter stien. På et tidspunkt var der endda sat skilte op. Den gamle sti var rolig og anonym og ikke en hovedfærdselsåre som den nuværende.

Det vil ikke være nødvendigt at fælde træer for at genetablere den tidligere sti i henhold til det aftalte. Den aftale, de indgik med Danske Bank, var, at det var den gamle sti, der blev bibeholdt, og at dette blev tinglyst. Det var ikke nødvendigt at udpege stien for Danske Bank, da de vidste, hvor den lå.

Han vil have den oprindelige sti genanlagt. Det er vist rigtigt, at det har været på tale at flytte den 1 meter, men det er for lidt. Den skal være der, hvor den skal være ifølge tinglysningen. E har stadig indblik- og lydgener fra stien.

H har forklaret bl.a., at stien er etableret, så der er taget hensyn til buske og træer ind mod E's ejendom. Der er ikke indblik til E's ejendom fra stien, der ikke kan ses fra ejendommen. Stien ligger tæt på den placering, der følger af det tinglyste rids, og det ikke vil gøre nogen forskel i forhold til indblik- og støjgener, om den flyttes. Der går måske to personer på stien om dagen. Stien ligger lidt højere end den tidligere for at sikre tørskoet passage.

Landinspektør Dann Kjoldkjær har forklaret bl.a., at han til brug for sin udarbejdelse af tinglysningsridset modtog en kopi af servitutteksten og et meget sparsomt rids på et matrikelkort, hvor stien var angivet med en lille streg. Han modtog ikke mål eller koordinater. Anlæg af stien som angivet på tinglysnings-

ridset ville kræve fældning af træer og formentlig også noget jordarbejde. Den anlagte sti ligger uden for det servitutbælte, der følger af tinglysningsridset.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

**F, G og E** har yderligere anført navnlig, at det på baggrund af skønserklæringen nu er veldokumenteret, at den af H og J etablerede sti er anlagt i strid med servitutten.

**H og J** har heroverfor anført navnlig, at skønserklæringen bekræfter, at den nordlige del af den anlagte sti kun i beskedent omfang afviger fra den sydlige del af det med rødt skraverede område på tinglysningsridset, og at den anlagte sti ikke afviger væsentligt fra det tinglyste, hverken angående placering, udformning eller tilstand.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Ved den tinglyste servitut med tilhørende tinglysningsrids er blandt andre appellanterne tillagt en færdselsret over de indstævntes ejendom.

Landsretten tiltræder, at stien må anses for at opfylde servitutens formål. Efter skønsmandens erklæringer og forklaring lægger landsretten til grund, at den etablerede sti imidlertid afviger fra det tinglyste rids, idet den vestlige del af stien er placeret nogle få meter syd for det servitutbælte, der følger af ridset.

Landsretten finder, at stiens placering ikke i retligt relevant omfang afviger fra, hvad der følger af tinglysningsridset, med den følge at appellanterne kan kræve en anden sti anlagt.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom i det omfang, den er påanket.

Efter sagens udfald skal F, G og E i sagsomkostninger for landsretten in solidum til H og J betale 81.562,39 kr., hvoraf 45.000 kr. er til dækning af udgifter til advokat inkl. moms, og 36.562,39 kr. er til dækning af udgifter til syn og skøn inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal F, G og E inden 14 dage betale 81.562,39 kr. til H og J. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.