

## MRF 2024.188

Vestre Landsrets dom af 20. juni 2024, 5. afd., sag BS-24832/2023-VLR  
(Helle Krogager Rasmussen, Henrik Estrup og Lisette Ørnskov Top)

*N og H (adv. Thomas Carlsen) mod B og C (adv. Ole Krabbe)*

***Servitut fra 1931 gav ejeren af herskende ejendom ret til nødvendig motoriseret kørsel langs bagsiden af tjenende ejendom, og alle personer med naturlig tilknytning til herskende ejendom havde ret til gående færdsel under rimelig hensyn til ejerne af tjenende ejendom, som ligeledes skulle anerkende, at der ikke fremadrettet måtte opsættes hegn, hængelås eller andre hindringer for færdslen.***

Sagen angik fortolkning af en i 1931 tinglyst servitut, der bl.a. vedrørte B og C's ret til adgang til bagsiden af deres ejendom (matr.nr. X) hen over naboejendommen (matr.nr. Y) ejet af N og H. Af servituten fremgik bl.a., at den daværende ejer af matr.nr. Y gav de til enhver tid værende ejere af matr.nr. X "Ret til nødvendig kørsel (Brændsel, Gødning etc.) ad Indkørselen fra Gaden paa Matr.Nr. Y [...] langs Bagsiden af den Bygning, der opføres paa denne Parcel, gennem en Låge i Hegnet mellem de 2 Matr.Nr. samt om Ret til al gaaende Færdsel paa samme Maade". B og C erhvervede i 2010 matr.nr. X, og efter at N og H erhvervede matr.nr. Y i 2014, opstod der uenighed om forståelsen af servituten, idet N og H opsatte hegn og periodevist aflåst låge mellem deres indkørsel og have, hvilket forhindrede adgangen til bagsiden af matr.nr. X. Dette førte til, at B og C i 2020 anlagde sag mod N og H med påstand om, at de skulle anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. X havde ret til nødvendig kørsel med motoriseret køretøj hen over matr.nr. Y, at der ikke måtte opsættes hegn eller andre indretninger, der var til hinder herfor, og at lågen mellem indkørslen og haven på matr.nr. Y skulle fjernes. B og C nedlagde endvidere påstand om, at al gående færdsel hen over matr.nr. Y var tilladt for personer med lovligt ærinde på matr.nr. X, og at dette også omfattede gang med cykel. N og H påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at servitutens gyldighed ikke var bestridt, men at denne måtte fortolkes indskrænkende, da der ikke på grundlag af en servitut kunne pålægges den tjenende ejendom byrder, der ikke fremgik af ordlyden, jf. bl.a. U 1995.68 V og **MRF 2022.251 V**. Byretten fandt, at den i servituten hjemlede ret til kørsel, herunder med motoriseret køretøj, hen over matr.nr. Y måtte fortolkes indskrænkende, så den var begrænset til særlige situationer, men at der ikke var en tilsvarende begrænsning for gående færdsel. N og H ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres påstande og anbringender.

Landsretten fandt, at servituten hjemlede ret til "nødvendig kørsel", hvilket også omfattede motoriseret køretøj, men at størrelsen af køretøjerne var begrænset af bredden af åbningerne i de to hegn på matr.nr. Y, da der ikke var nedlagt påstand om, at hegnene skulle fjernes. Med hensyn til gående færdsel bemærkede landsretten, at servituten gav "ejere" af matr.nr. X ret til færdsel langs bagsiden af matr.nr. Y, og at dette skulle fortolkes sådan, at færdselsretten ikke alene kunne udøves af ejerne selv, men også af personer, som ejerne udtrykkeligt eller stiltiende havde givet tilladelse til færdsel, når færdslen havde en naturlig tilknytning til ejendommen og ikke gik ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejerne af den tjenende ejendom, jf. U 1995.68 V og Jens Evald, Servitutretten, 2021, s. 70. Landsretten tiltrådte, at gående færdsel ifølge servituten ikke var begrænset til nødvendig færdsel, så længe den ikke gik ud over det rimelige. På den baggrund tog landsretten B og C's påstande med hensyn til ret til nødvendig motoriseret kørsel og gående færdsel til følge, idet landsretten bemærkede, at påstandenes ordlyd "hen over" matr.nr. Y som det mindre i det mere i overensstemmelse med servituten skulle ændres til "langs bagsiden". Landsretten gav som byretten B og C medhold i påstanden om, at der ikke fremadrettet måtte opsættes hegn eller andre indretninger på matr.nr. Y, der forhindrede kørsel eller gående adgang til matr.nr. X, og gav derudover medhold i en påstand om, at der ikke igen måtte sættes hængelås på lågen. Derimod fandt landsretten som byretten ikke grundlag for at pålægge N og H at fjerne lågen, ligesom B og C's påstand om, at N og H ikke måtte hindre adgangen med "fornærmelig tiltalt eller anden chikanøs adfærd" var for ubestemt til at kunne indgå i en domskonklusion. På denne baggrund stadfæstede landsretten byrettens dom med ændringen af "hen over" til "langs bagsiden" i domskonklusionen og med tilføjelse af, at der ikke igen måtte sættes hængelås på lågen på matr.nr. Y.

## MRF 2024.188

**Kommentar:** Dommen understreger, at en hjemlet færdsel for ejeren af den herskende ejendom også omfatter andre med lovligt ærinde til den herskende ejendom, dog under forudsætning af at færdslen har en naturlig tilknytning til den herskende ejendom og ikke går ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejerne af den tjenende ejendom, jf. ligeledes U 1995.68 V, U 2005.31 V og U 2011.1094 H og Evald, *Servitutretten*, 2021, s. 70 samt Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 214. Samtidig understreger landsrettens dom den almindelige regel om, at der ikke kan ske udvidende fortolkning af forpligtelserne for den herskende ejendom i strid med servituttens ordlyd. For nyere retspraksis om fortolkning af færdselsservitutter se **MRF 2021.280 V**, **MRF 2021.294 Ø**, **MRF 2022.160 V**, **MRF 2022.251 V**, **MRF 2022.262 V**, **MRF 2023.28 Ø**, **MRF 2023.31 Ø** og **MRF 2023.270 Ø**.

---



# RETTEEN I VIBORG DOM

afsagt den 24. april 2023

---

Sag BS-26405/2020-VIB

B (advokat Ole Krabbe)

og

C (advokat Ole Krabbe)

mod

N

(advokat Thomas Carlsen)

og

H

(advokat Thomas Carlsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kristian Palmann Jensen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 1. juli 2020.

Sagen drejer sig om fortolkningen af en deklaration fra 1931, som er tinglyst som servitut på parternes ejendomme, og som bl.a. vedrører sagsøgernes, B og C's, ret til adgang til bagsiden af deres ejendom henover de sagsøgte, N's og H's, naboejendom.

B og C har nedlagt følgende påstand: De sagsøgte skal

anerkende,

at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. X, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A1, 8600 Silkeborg, henover matrikel nr. Y, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A2, 8600 Silkeborg, har ret til nødvendig kørsel med motoriseret køretøj,

at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer adgang med motoriseret køretøj,

at låge i stakit mod matrikel nr. Z (indkørsel) skal nedtages så den fri adgang ikke forhindres, at hængelås på klinke i låge skal nedtages og ikke må isættes igen, at skilt på låge med "privat" skal nedtages,

at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer gående adgang,

at al gående færdsel for personer med ærinde på A1, henover matrikel nr. Y er tilladt, at der med al gående færdsel forstås,

at den til enhver tid værende ejer af A1 og medlemmer af dennes husstand har ret til fri og uhindret at gå henover matrikel Y,

at familiemedlemmer, gæster, venner, legekammerater og andre med lovligt ærinde til A1, har ret til fri og uhindret at gå henover matrikel nr. Y,

at alle med lovligt ærinde til A1 har ret til fri og uhindret at trække med cykel henover matrikel nr. Y,

at børnene i sagsøgers husstand alene eller med ledsager har ret til fri og uhindret at gå henover matrikel nr. Y,

at adgangen til færdsel til sagsøgers ejendom henover matrikel nr. Y ikke må hindres med fysiske hindringer, fornærmelig tilltale eller anden chikanøs adfærd fra sagsøgte side.

N og H har nedlagt påstand om frifindelse.

### Oplysningerne i sagen

Det fremgår af tingbogsattester, at B og C fik adkomst til ejendommen matr.nr. 0X, Silkeborg Markjorder, beliggende A1, 8600 Silkeborg, den 29. januar 2010, og at N og H fik adkomst til ejendommen matr.nr. Y, Silkeborg Markjorder, beliggende A2, 8600 Silkeborg, den 4. maj 2014.

Der er på begge ovennævnte ejendomme den 13. februar 1931 tinglyst en deklaration som servitut. Det fremgår af tingbogsattesten vedrørende N's og H's ejendom, at servitutten vedrører "Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel".

Følgende fremgår bl.a. af deklarationen af den 10. december 1930:

"...

*Endelig deklarerer og vitterliggør jeg, Nielsine Margrethe Andersen over for Ane Marie Holman, og efterfølgende Ejere af Matr.Nr. X Silkeborg Købstads Markjorder, at hun skal have Ret til nødvendig kørsel (Brændsel, Gødning etc.) ad Indkørselen fra Gaden paa Matr.Nr. Y, Silkeborg Købstads Markjorder, langs Bagsiden af den Bygning, der opføres paa denne Parcel, gennem en Låge i Hegnet mellem de 2 Matr.Nr. samt om Ret til al gaaende Færdsel paa samme Maade.*

..."

Der har i forbindelse med hovedforhandlingen været besigtigelse af den udvendige del af parternes ejendomme.

### Forklaringer

B har forklaret, at hun og C købte ejendommen i 2010. De var opmærksomme på den servitut, som der var tinglyst på ejendommen. Det var den indgang, som de brugte til deres ejendom. Nøglen til hoveddøren ud mod vejen var blevet væk for den tidligere ejer, så han havde kun brugt bagindgangen. De fik en låsesmed ud, og de begyndte også at bruge indgangen fra vejen. De brugte også bagindgangen som en adgang til deres bolig. De brugte den i mange sammenhænge, når det gav mening at gå om i haven. Der var et hegn mellem matriklerne men ikke ud til indkørslen.

De sagsøgte købte ejendommen i 2014, og de sagsøgte satte et hegn op mellem indkørslen og de sagsøgtes have. Hendes mor fik noget tid efter 2014 at vide af de sagsøgte, at hun ikke måtte gå igennem de sagsøgtes ejendom. Hendes mor havde følt sig truet. De måtte derfor finde ud af, hvad servitutten betød for dem.

De ville gerne kunne bruge adgangen til deres børn, børnenes legekammerater, legekammeraternes forældre m.fl. Deres børn var 7 og 11 år gamle. Det havde på det sidste været rigtig svært, da de sagsøgte bankede på vinduerne, når de gik over de sagsøgtes ejendom. Det var ubehageligt, og børnene havde ikke lyst til at bruge adgangen. De måtte køre børnenes cykler igennem for børnene, da børnene ikke turde gå igennem.

De sagsøgte havde været meget opmærksomme på, om børnene havde cykler med over ejendommen, og det blev påtalt over for f.eks. børnene, at de ikke måtte gå med cykler. De havde brugt adgangen til at køre om med en havetraktor, og de havde også før 2014 kørt deres bil om bag ved ejendommen, så de kunne skifte dæk i baghaven. De havde overvejet at etablere en carport i baghaven, da de ikke kunne oplade deres bil ude på vejen.

Da de anlagde sagen, blev der sat et hegn op, og der havde nogle gange været sat hængelås på lågen i hegnet. Hun havde brugt adgangen til at komme ind ad hegnet, når hun havde været ude at løbe. De havde ikke spurgt om en nøgle til hængelåsen, da de ikke syntes, at der skulle være en lås på lågen. Der havde været en dårlig kommunikation mellem dem og de sagsøgte.

Hun kunne ikke vide, hvornår der var lås på hegnet/lågen. Der havde ikke været hængelås på lågen det sidste 1½ år. Hendes børn havde en nøgle til deres hus, men de havde nogle gange glemt den. De havde haft brug for at skifte dæk på bagsiden af huset, men det kunne de ikke. De ville gerne have lejlighed til at oplade deres bil på bagsiden af huset.

De havde haft fri adgang gennem det sidste 1½ år. Deres børn havde fået at vide, at der ikke var adgang for børnenes kammerater.

N har forklaret, at hun var 43 år gammel, og at hun var uddannet ergoterapeut. Hun kendte til servitutten.

Foreholdt ekstraktens side 59, har hun forklaret, at de satte sig nøje ind i servitutten, da de købte ejendommen. De gennemgik den med sælgerne, ejendomsmægleren og deres advokat. De talte også med ejerne i A3 og A4 om servitutten. De talte ikke med sagsøgerne om servitutten.

De havde flere gange henvendt sig til sagsøgerne for at tale om, hvilken adgang sagsøgerne skulle have. De havde ikke aftalt nogen udvidelser af servitutten. Det havde altid været ok at gå med cykler. De havde aldrig nægtet nogen at komme om i haven. Der var aldrig blevet banket på for at spørge om lov. De havde påtalt adgangen over for sagsøgernes gæster.

Gæster, som kom alene til sagsøgerne, havde de påtalt. De havde ikke nægtet sagsøgerne eller deres børn adgang. De havde påtalt, at de ikke ville have gæster til at benytte adgangen. De havde ikke været i konfliktråd, men de havde accepteret retsmægling.

### **Parternes synspunkter**

B og C har i deres påstandsdokument anført:

"...

#### **Anbringender:**

*Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,*

***at** Sagsøgers tinglyste ret over sagsøgtes ejendom giver ret til adgang i påstået omfang*

***at** Sagsøgte har købt deres ejendom med fuldt kendskab til servitутten **at** Kørsel med bil i nødvendigt omfang er tilladt på baggrund af tinglyst ret*

***at** Al gående færdsel med ærinde til sagsøgers ejendom, henover sagsøgtes ejendom, er tilladt på baggrund af den tinglyst ret*

***at** Opsætning af låge med lås forhindrer sagsøgers lovlige brug af adgang hen over sagsøgtes ejendom*

***at** Sagsøgtes opsætning af låge er ulovlig og uberettiget **at** Sagsøgtes opsætning af låge med lås er ulovligt og uberettiget **at** Der **at** servituttens fremgår, at der er adgang til nødvendig kørsel med bil og fri adgang for al færdsel til fods og, at det af servituttens ordlyd og på baggrund af fortolkning af servitутten fremgår, at al færdsel for gående personer med lovligt ærinde til sagsøgers ejendom har ret til at bruge og benytte adgangen*

*Det gøres endvidere gældende,*

***at** Sagsøgte, på baggrund af almindeligt gældende naboretlige principper, skal afstå fra chikane af lovlige brugere af adgangsvejen.*

..."

N og H har i deres påstandsdokument anført:

"...

#### **Opsummerende anbringender:**

*N og H anerkender servitutten, men gør gældende,*

*At servitutten skal fortolkes indskrænkende,*

*At sagsøgernes påstande er formuleret på en måde, så de ikke kan føre til domfældelse,*

*At servitutten alene forpligter N og H til at anerkende, at de til enhver tid værende ejere af matr. X, Silkeborg købstads markjorder, skal have ret til nødvendig kørsel (brændsel, gødning etc.) ad indkørslen fra gaden på matrikel nr. Y, Silkeborg købstads markjorder, langs bagsiden af den bygning, der opføres på denne parcel, gennem en låge i hegnet mellem de to matr. nr. samt om ret til gående færdsel på samme måde,*

*At der aldrig har været tvist om dette, hvorfor det ikke giver mening at føre sag om det punkt, hvilket bør tillægges omkostningsmæssig betydning,*

*At servitutten ikke i øvrigt giver sagsøgerne ret til fri og uhindret adgang, færdsel eller andre ting nævnt i sagsøgernes mange påstanden, og at dette ej heller er hjemlet i almindelige naboretlige regler, hvorfor der også af den grund skal ske frifindelse.*

..."

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af ordlyden af den første del af deklARATIONEN vedrørende færdselsretten for ejerne af matr.nr. X - for tiden B og C, at de har ret til "nødvendig kørsel (Brændsel, Gødning etc.)". I overensstemmelse hermed skal B og C således på den ene side til enhver tid have adgang til kørsel, herunder motoriseret kørsel, om til bagsiden af deres ejendom hen over matr.nr. Y – for tiden N's og H's ejendom. På den anden side er adgangen til denne kørsel begrænset til, hvad der er nødvendigt.

Eksemplerne nævnt i parenteser vedrørte ejendommens varmekilde samt gødning af jorden, da deklARATIONEN blev tinglyst. Retten finder herefter, at en naturlig fortolkning af deklARATIONEN i nutidens kontekst fører til, at deklARATIONENS ordlyd skal fortolkes indskrænkende. Med andre ord vil der kun i særlige situationer bestå en ret for B og C til motoriseret kørsel hen over N's og H's ejendom.



Det fremgår af den sidste del af deklARATIONEN vedrørende færdselsretten, at der er "Ret til al gaaende Færdsel paa samme maade". I overensstemmelse hermed har ejerne af matr.nr. X ret til gående færdsel hen over matr.nr. Y. Retten til gående færdsel omfatter også de personer, som har en naturlig tilknytning til ejendommen på matr.nr. X, og som ejerne heraf har givet udtrykkelig eller stiltiende tilladelse til gående færdsel. Gående færdsel omfatter tillige gang med cykel, barnevogn eller lignende.

Efter ordlyden af deklARATIONEN finder retten, at "paa samme maade" alene henviser til beskrivelsen af adgangsvejen, og at der ikke heri ligger en henvisning til, at retten til gående færdsel er begrænset til, hvad der er nødvendigt.

N og H har opsat et hegn med en låge mellem indkørslen, matr.nr. Z, og deres ejendom. Lågen i hegnet er B og C's eneste mulighed for at udnytte deres ret til færdsel hen over N's og H's ejendom. Mellem parternes ejendomme er der ligeledes et hegn med en låge.

Der er ikke efter deklARATIONENS ordlyd et forbud mod at opsætte et hegn, som gjort af N og H. Efter en samlet vurdering af de to hegn og lågerne, herunder bredderne heraf, har N og H ikke ved opsætningen af hegnet mellem matr.nr. Z og Y begrænset B og C's ret til færdsel i henhold til deklARATIONEN.

Det er dog en forudsætning for B og C's færdselsret, at lågen mellem matr.nr. Z og Y ikke aflåses, således at B og C til enhver tid kan benytte deres færdselsret.

Efter deklARATIONENS ordlyd og B og C's formulering af påstandspunkterne nr. 5 (skiltning) og nr. 12 (fysiske hindringer og adfærd) tages disse ikke til følge.

Efter det oven for anførte tages B og C's påstand herefter til følge som nedenfor bestemt, idet retten bemærker, at der efter oplysningerne i sagen ikke har været hængelås på lågen mellem matr.nr. Z og Y i 1½ år.

Efter sagens udfald har hver part for en del vundet og for en del tabt sagen. Under henvisning hertil og til sagens karakter, skal hver part bære egne omkostninger til advokat, og parterne skal hver betale halvdelen af den samlede retsafgift.

N og H skal derfor betale 1.350 kr. i sagsomkostninger til B og C.

**THI KENDES FOR RET:**

De sagsøgte, N og H, tilpligtes at anerkende,

at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. X, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A1, 8600 Silkeborg, hen over matrikel nr. Y, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A2, 8600 Silkeborg, har ret til nødvendig motoriseret kørsel,

at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer adgang til motoriseret kørsel,

at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer gående adgang

at al gående færdsel for personer med ærinde på A1, henover matrikel nr. Y er tilladt at der med al gående færdsel forstås

at den til enhver tid værende ejer af A1 og medlemmer af dennes husstand har ret til fri og uhindret at gå hen over matrikel Y,

at familiemedlemmer, gæster, venner, legekammerater og andre med lovligt ærinde til A1, har ret til fri og uhindret at gå hen over matrikel nr. Y,

at alle med lovligt ærinde til A1 har ret til fri og uhindret at trække med cykel henover matrikel nr. Y, og

at børnene i B og C's husstand alene eller med ledsager har ret til fri og uhindret at gå henover matrikel nr. Y,

N og H skal til B og C betale sagsomkostninger med 1.350 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 20. juni 2024

---

Sag BS-24832/2023-VLR  
(5. afdeling)

N  
(advokat Thomas Carlsen)

og

H  
(advokat Thomas Carlsen)

mod

B  
(advokat Ole Krabbe)

og

C  
(advokat Ole Krabbe)

Retten i Viborg har den 24. april 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-26405/2020-VIB).

Landsdommerne Helle Krogager Rasmussen, Henrik Estrup og Lisette Ørnskov Top har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanterne, N og H, har påstået frifindelse.

De indstævnte, B og C, har nedlagt følgende påstande:

N og H skal anerkende,

at de til enhver tid værende ejere af matr. nr. X, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A1, 8600 Silkeborg, hen over matr. nr. Y, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A2, 8600 Silkeborg, har ret til nødvendig kørsel med motoriseret køretøj

og

at der på matrikel nr. Y ikke fremadrettet må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer adgang med motoriseret køretøj

og

at låge i stakit mod matrikel nr. Z (indkørsel) skal nedtages, så den fri adgang ikke forhindres

og

at hængelås på klinke i låge ikke må isættes igen,

og

at der på matrikel nr. Y ikke fremadrettet må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer gående adgang

og

at al gående færdsel for personer med ærinde på A1, hen over matrikel nr. Y er tilladt

og

at der med al gående færdsel forstås

at den til enhver tid værende ejer af A1 og medlemmer af dennes husstand har ret til frit og uhindret at gå hen over matrikel Y

og

at familiemedlemmer, gæster, venner, legekammerater og andre med lovligt ærinde til A1 har ret til frit og uhindret at gå hen over matrikel nr. Y

og

at alle med lovligt ærinde til A1 har ret til frit og uhindret at trække med cykel hen over matrikel nr. Y

og

at børnene i B og C's husstand alene eller med ledsager har ret til frit og uhindret at gå hen over matrikel nr. Y

og

at adgangen til færdsel til B og C's ejendom hen over matrikel nr. Y ikke må hindres med fysiske hindringer, fornærmelig tiltale, eller anden chikanøs adfærd fra N's eller H's side.

### **Forklaringer**

N og B har afgivet supplerende forklaring.

N har forklaret, at det er vigtigt for hende og hendes mand, at det kun er ejerne af A1, der har adgang til at passere A2 for at komme til og fra A1, og at der kun er tale om nødvendig adgang. Adgangsvejen over A2 til A1 går lige foran deres stuevinduer. Der har hidtil været omfattende trafik af legekammerater og gæster. B og C benytter også vejen forbi A2, som det passer dem, selv om det ikke er nødvendigt, idet de sagtens bare kunne anvende deres hoveddør ud til A-Vej. I løbet af en weekend kan det godt ske 10-12 gange om dagen, at der er nogen, der passerer A2 for at komme til eller fra A1. En trailer kan godt passere de to låger, der er omtalt i sagen, også den nye låge i stakittet mellem huset på A2 og carporten til A2. B og C har selv for nylig kørt en trailer gennem lågerne. Hun synes, at B og C efter nogle samtaler, de har haft, har be-grænset adgangen forbi A2 til et acceptabelt niveau.

B har forklaret, at hun og hendes mand købte A1 i 2010. Før N og H købte A2, var det helt naturligt, at legekammerater løb til og fra A1 forbi A2. Fra A-Vej er der adgang til A1 via to trappetrin. Det er meget bøvlet og beskidt, hvis man skal til haven til A1 via husets hovedindgang med f.eks. cykler eller barnevogne. Hun bruger også vejen forbi A2, hvis hun skal ud at løbe om aftenen, da hun ikke vil vække hele huset ved at gå ud gennem hoveddøren. Hun vil tro, at lågen mellem huset og carporten i A2 blev sat op et par år efter, at N og H overtog A2. Denne låge er smallere end lågen mellem A1 og A2. Hun og hendes mand og deres børn og gæster bliver ofte udsat

for chikane af N og H, når de passerer forbi A2 for at komme til eller fra A1. Der har ikke været lås på lågen siden sagens behandling for byret-ten. Selve lågens eksistens forlænger den tid, det tager at passere forbi A2, og hun forstår derfor ikke, at N og H vil have lågen. Lågens eksistens forlænger det ubehag, der for hende og hendes mand er ved at passere A2. Skiltet med teksten "privat" er der fortsat. For nylig forsøgte hendes mand at køre en trailer fra Silvan gennem den nye låge, men det kunne ikke lade sig gøre. Selv om det nu er 2½ år siden, at lågen var låst, er hun fortsat nervøs for, at den er låst, når hun skal tilbage til sit hus efter at have været væk. Hun vil med dommen bl.a. opnå, at al gående færdsel kan passere forbi A2 for at komme til A1. Det gælder alle med et ærinde, herunder gæster, legekammerater, bude mv.

### **Anbringender**

**N og H** har i påstandsdokument af 14. maj 2024 gjort følgende anbringender gældende:

Til støtte for frifindelsespåstanden vedrørende "at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. X, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A1, 8600 Silkeborg, hen over matrikel nr. Y, Silkeborg købstads markjorder, beliggende A2, 8600 Silkeborg, har ret til nødvendig motoriseret kørsel" gøres det gældende,

at N og H på intet tidspunkt har bestridt, at B og C har ret til nødvendig motoriseret kørsel hen over matr.nr. Y, hvilket allerede blev anerkendt i svarskriftet afgivet for byretten.

N og H bør således frifindes for den idømte påstand nr. 1, jf. byrettens dom side 8.

Til støtte for frifindelsespåstanden vedrørende "at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer adgang til motoriseret kørsel" og "at der på matrikel nr. Y ikke må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer gående adgang" samt "at låge i stakit mod matrikel nr. Z (indkørsel) skal nedtages så den fri adgang ikke forhindres" gøres det gældende,

at det ved besigtigelsen i forbindelse med hovedforhandlingen i byretten blev vurderet, at hverken hegn eller låger hindrer den kørsel eller gående adgang, den tinglyste servitut giver ret til, jf. dommen side 7.

Idet der således ikke er tale om, at hverken gående adgang eller motoriseret kørsel er hindret ved de af N og H opsatte hegn og låger, er hverken servitutens ordlyd eller formålet hermed således overtrådt.

Ovenstående gælder for såvel hegn som låge mellem matr.nr. Y og X, men også for hegn og låge fra matr.nr. Y ud til matr.nr. Z (indkørslen).

Da servitutten ikke er overtrådt af N og H, bør N og H frifindes for de idømte påstande 2 og 3, jf. dommens side 8, samt for B og C's selvstændigt nedlagte påstand i ankesvarskriftet omhandlende hegn og låge til matr.nr. Z.

Til støtte for frifindelsespåstanden vedrørende "at al gående færdsel for personer med ærinde på A1, hen over matrikel nr. Y er tilladt", gøres det gældende,

at retten til gående færdsel bør fortolkes på samme måde som retten til den kørende færdsel, hvorved retten således bør fortolkes indskrænkende.

Byretten har i dommen, jf. side 7, lagt til grund, at "paa samme maade" om gående færdsel alene henviser til beskrivelsen af adgangsvejen.

Denne tolkning bestrides, idet der intet grundlag er for at antage, at "paa samme maade" ikke også skulle omfatte nødvendigheden.

Den omdiskuterede servituttekst er affattet i én lang sætning, jf. bilag 8, hvorfor hverken tegnsætning eller andet kan lede til anden forståelse, end at "paa samme maade" (for den gående færdsel) må omfatte samtlige de vilkår, der gælder for den kørende færdsel.

Idet den kørende færdsel skal begrænses til, hvad der må anses for værende nødvendigt, bør den gående færdsel ligeledes begrænses til, hvad der er nødvendigt.

B og C har i deres ankesvarskift på side tre anført, at:

"For at komme om i den bagved liggende have, hvorfra der er adgang til kældertrappe, til redskabsrum, cykelskur mv. må man via indkørsel mellem appellantens byhus og dennes genbo, gå hen over den del af appellantens matrikel, der er geografisk beliggende bag ved appellantens ejendom."

Formuleringen giver den opfattelse, at det er nødvendigt at passere N og H's matrikel for at komme om i B og C's have for derfra at kunne komme til B og C's kælder, redskabsskur og cykelskur.

Dette er ingenlunde tilfældet.

Den direkte adgang til B og C's have med de førømtalte faciliteter går igennem deres ejendom, hvorfra man af en bagdør kommer ud i haven.

Den anførte passage hen over N og H's matrikel er således ikke nødvendig for at komme hverken til eller fra B og C's have på gåben.

Idet den gående færdsel bør tolkes på samme måde som den kørende færdsel, og idet al gående færdsel hen over matr.nr. Y ikke er nødvendig for at komme til faciliteterne på bagsiden af B og C's hus, bør N og H frifindes for den idømte påstand nr. 4, jf. dommens side otte.

Til støtte for frifindelsespåstanden vedrørende "at der med al gående færdsel forstås", "at den til enhver tid værende ejer af A1 og medlemmer af dennes hus-stand har ret til fri og uhindret at gå hen over matrikel Y", "at familiemedlem-mer, gæster, venner, legekammerater og andre med lovligt ærinde til A1, har ret til fri og uhindret at gå hen over matrikel nr. Y", "at alle med lovligt ærinde til A1 har ret til fri og uhindret at trække med cykel hen over matrikel nr. Y" og "at børnene i B og C's husstand alene eller med ledsager har ret til fri og uhindret at gå henover matrikel nr. Y" gøres det gældende,

at retten til færdsel over matr.nr. Y alene gælder for ejerne af matr.nr. X. Dette følger direkte af servituttens ordlyd.

Enhver tilladelse til at venner, familiemedlemmer eller andre med ærinde til matr.nr. X kan færdes på matr.nr. Y kan end ikke anses for værende en udvidende fortolkning af servituttens ordlyd, men blot en anvendelse der direkte strider imod servituttens ordlyd.

I dommen bestemmes det, at retten til gående færdsel også omfatter de personer, som har en naturlig tilknytning til ejendommen på matr.nr. X.

Der er således ikke blevet taget højde for, at servitutteksten eksplicit rammesætter, hvilken personkreds servituttens ordlyd er gældende for – nemlig ejere af matr.nr. X.

Idet det fremgår ganske eksplicit af servituttens ordlyd, at færdselsretten tilkommer "(...) Ane Marie Holman, og efterfølgende Ejere af Matr.Nr. X, Silkeborg Købstads Markjorder, at hun skal (...)" bør N og H frifindes for de idømte påstande 5, 6, 7, 8 og 9, jf. dommens side 8.



at den tjenende ejendom, i dette tilfælde N og H's, ifølge retspraksis fra Vestre Landsret ikke bør pålægges byrder, der ikke fremgår af en servituts ordlyd, jf. MRF 2022.251,

at N og H således i det hele bør frifindes, hvorved B og C vil opnå den nødvendige færdselsret – gående som kørende – over matr.nr. Y, sådan som servituttens ordlyd og fortolkning anfører.

**B og C** har i påstandsdokument af 13. maj 2024 gjort følgende anbringender gældende:

at B og C's tinglyste ret over N og H's ejendom giver ret til adgang i påstået omfang

at N og H har købt deres ejendom med fuldt kendskab til servitутten

at kørsel med bil i nødvendigt omfang er tilladt på baggrund af tinglyst ret

at al gående færdsel med ærinde til B og C's ejendom, hen over N og H's ejendom, er tilladt på baggrund af den tinglyste ret

at opsætning af låge med lås forhindrer B og C's lovlige brug

at N og H's opsætning af låge med lås er ulovlig og uberettiget, da lågen grundet begrænset bredde lægger hindringer i vejen for B og C's brug af den i sagen omhandlede vej

at det af servitутten fremgår, at der er adgang til nødvendig kørsel med bil og fri adgang for al færdsel til fods, og at det af servituttens ordlyd og på baggrund af fortolkning af servitутten fremgår, at al færdsel for gående personer med lovligt ærinde til B og C's ejendom har ret til at bruge og benytte adgangen

at N og H's anbringender bestrides

og

at N og H på baggrund af almindeligt gældende naboretlige principper skal afstå fra chikane af lovlige brugere af adgangsvejen.

## **Landsrettens begrundelse og resultat**

Deklarationen omfatter kørsel og gående færdsel.

### Kørsel:

Ifølge deklARATIONEN har ejerne af A1 ret til "nødvendig kørsel (Brændsel, Gødning etc.)"

Nødvendig kørsel kan også være med motoriseret køretøj. Størrelsen af de køretøjer, der må køre over A2 for at komme til eller fra A1, er begrænset af bredden af åbningerne i de to hegn, der er på A2, da der ikke er nedlagt påstand om, at hegnene eller et af hegnene skal fjernes.

Landsretten tager derfor B og C's påstand vedrørende denne del af sagen til følge, idet påstandens ordlyd "hen over" dog som det mindre i det mere i overensstemmelse med deklARATIONEN ændres til "langs bagsiden".

### Gående færdsel:

Ifølge deklARATIONEN er det "ejere" af A1, der har ret til færdsel langs bagsiden af A2.

Efter praksis skal en sådan deklARATION forstås således, at færdselsretten ikke alene kan udøves af ejerne af den herskende ejendom, det vil sige A1, men også af personer, som ejerne udtrykkeligt eller stiltiende har givet tilladelse til færdsel. Det er dog en forudsætning, at færdslen har en naturlig tilknytning til ejendommen og ikke går ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejerne af den tjenende ejendom, det vil sige A2. Der henvises til Vestre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1995, side 68, og til Jens Evald, Servitutretten, 1. udgave, 2021, side 70.

Landsretten er enig med byretten i, at det ikke følger af deklARATIONENS ordlyd, at gående færdsel er begrænset til nødvendig gående færdsel.

Adgangen til gående færdsel til og fra A1 langs bagsiden af A2 er imidlertid ikke ubegrænset. Som anført oven for skal færdslen således have en naturlig tilknytning til A1, og den må ikke gå ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejerne af A2.

Med de ændringer, der efter princippet om det mindre i det mere følger heraf, stadfæster landsretten dommens bestemmelser om gående færdsel som nedenfor bestemt.

### Øvrige påstande:

Efter det oven for anførte tager landsretten B og C's påstande om, at der ikke på A2 fremadrettet må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer kørsel eller gående adgang til A1, til følge.

Der er ikke grundlag for at tage den påstand om fjernelse af lågen i stakittet mod matr.nr. Z, som B og C har nedlagt, til følge, da det ikke er bevist, at lågen hindrer den berettigede færdsel i henhold til deklARATIONEN.

Da adgangen til i det nævnte omfang at passere bagsiden af A2 skal være uhindret, og da B og C ikke forinden skal have tilladelse hertil, tager landsretten B og C's påstand om, at en hængelås, der tidligere har været på klinken i en af lågerne, ikke må isættes igen, til følge.

B og C's påstand om, at adgangen til færdsel til deres ejendom hen over A2 ikke må hindres med fysiske hindringer, fornærmelig tiltale eller anden chikanøs adfærd, tages ikke til følge, da den første del af påstanden efter det oven for anførte er overflødig, og da den anden del af påstanden er for ubestemt til at kunne indgå i en domskonklusion.

#### Sagsomkostninger:

B og C har fået medhold i, at deklARATIONEN om færdselsret langs bagsiden af A2 ikke kun gælder for dem som ejere, men også for andre i det nævnte omfang til A1. B og C må derfor og efter sagens udfald i øvrigt anses for i overvejende grad at have vundet sagen.

N og H skal derfor in solidum betale sagsomkostninger for landsretten til B og C. Det beløb, der skal betales, fastsættes til 30.000 kr. Beløbet, der indeholder moms, vedrører udgifter til advokatbistand. Der er ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens værdi, omfang og forløb.

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

Byrettens dom for så vidt angår kørende færdsel stadfæstes, idet der dog er tale om færdsel langs bagsiden af og ikke henover A2.

Byrettens dom for så vidt angår gående færdsel stadfæstes, idet der dog er tale om færdsel langs bagsiden af og ikke henover A2, og idet færdslen ikke må gå ud over, hvad der er rimeligt af hensyn til ejerne af A2.

N og H skal anerkende, at der ikke på A2 fremadrettet må opsættes hegn, stakit eller andre indretninger, der hindrer eller forhindrer kørsel eller gående adgang til A1.

N og H skal anerkende at hængelås på klinke i låge ikke må isættes igen.

I øvrigt frifindes N og H.

I sagsomkostninger for landsretten skal N og H in solidum inden 14 dage betale 30.000 kr. til B og C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.