

## MRF 2024.85

Østre Landsrets dom af 12. januar 2024, 19. afd., sag BS-16246/2022-OLR  
(Lone Kern-Jespersen, Tine Egelund Thomsen, og Teresa Lund Tøgern (kst.))

*C og D, E og F, G, GG og HH (tidligere boet efter H) (adv. Christian H. Schjerning) mod A og B (adv. Louise Solvang Rasmussen)*

***Stiejerne havde som ejere af tjenende ejendom ikke vundet frihedshævd i forhold til en i 1925 servitutstiftet stiadgang for A og B, da stiejernes råden ikke var sket på en sådan måde og i et sådant tidsrum, at det var uforeneligt med A og B's færdselsret. Færdselsretten kunne heller ikke anses for bortfaldet som følge af begrænset brug af forskellige ejere af A og B's ejendom.***

Sagen angik fortolkning af en servitut om benyttelse af en sti, der ledte fra en vej (J-vej) ned til en sø, og om ejerne af den ejendom, hvor stien var placeret, havde vundet frihedshævd over for servitutten. A og B var ejer af matr.nr. bb og den derfra udstykkede grund matr.nr. aa, der grænsede op til stiaarealet. Matr.nr. bb var oprindeligt udstykket fra matr.nr. cc, hvor der i 1925 var tinglyst en servitut om færdselsret, hvor det var anført: ”Mellem undertegnede grosserer B.P. og restauratør W.J. er d.d. indgået følgende overenskomst: B.P. der er ejer af matr.nr. dd, indgår herved på at matr.nr. cc og samtlige parceller, der måtte udstykkes herfra, har færdselsret på den på matr.nr. dd værende 10 m brede vej der fører til L-vej. Som ejer af nævnte ejendom matr.nr. dd indgår jeg B.P. herved på at nævnte rettigheder tinglæses som servitutstiftende på matr.nr. dd. Undertegnede B.P. og W.J. er enige om at samtlige parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc har færdselsret på den langs østsiden af matr.nr. ee, ff, ee [bb] værende vej, samt til at færdes på den langs matr.nr. cc's sydside værende 3 m brede sti til K Sø”. Matr.nr. bb blev udstykket fra matr.nr. cc omtrent samtidig med servitutstens tinglysning. Efter uenighed mellem A og B og ejerne af stiaarealet (den tjenende ejendom) anlagde A og B retssag mod stiejerne med påstand om, at de skulle anerkende, at den til enhver tid værende ejer af A og B's ejendom havde ret til færdsel på stiaarealet med henvisning til den tinglyste servitut, og at de både var vejberettigede og påtaleberettigede. Ejerne af stiaarealet påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at A og B ikke var påtaleberettigede eller vejberettigede, og selv om dette måtte være tilfældet, havde A og B ikke retlig interesse i at håndhæve servitutten pga. ændrede forhold. Endelig gjorde stiejerne gældende, at servitutten var bortfaldet som følge af frihedshævd. Byretten lagde på grundlag af servitutstens ordlyd til grund, at den i servitutten fastsatte færdselsret både omfattede parceller udstykket før og efter tinglysningen af

servitutten, hvorfor A og B havde vejadgang i henhold til servitutten, og at servitutten ikke ud fra en formålsbetragtning kunne fortolkes imod ordlyden, så ejerne af de tre parceller ikke var tillagt stiadgang. Byretten afviste videre, at stiadgangen var bortfaldet ud fra et forudsætnings-synspunkt, da stiejernes belastning ikke steg så kraftigt ved den øgede udstykning fra A og B's parcel, at dette kunne føre til bortfald. I forhold til frihedshævd lagde byretten til grund, at A og B og tidligere ejere af ejendommen ikke eller i meget begrænset omfang havde anvendt stien, og at skellet mellem A og B's ejendom og stien havde været markeret og i væsentligt omfang været uigennemtrængeligt på grund af hegn og hæk. Afgørende for, om der var vundet frihedshævd, var imidlertid, om stiejerne i hævdstid havde rådet over stien på en måde, som var uforenelig med servitutrettens fortsatte udøvelse. Efter bevisførelsen fandt retten det ikke godtgjort, at stiejerne aktivt havde rådet på en sådan måde, at servitutretten ikke kunne udøves af skiftende ejere af A og B's ejendom. Byretten bemærkede herved, at selvom det måtte lægges til grund, at stiejerne løbene havde sørget for låge og lås ved stiens start ved J-vej, hvilket muligvis kunne have betydning for andre, der ville påberåbe sig servitutten, var det uden betydning for A og B, som havde haft hele skellet som mulig adgangsvej til stien. Stiejerne ankede dommen til landsretten med påstand om, at A og B skulle anerkende, at stiejerne havde vundet frihedshævd. Landsretten lagde efter bevisførelsen til grund, at stiejernes råden over arealet ikke var sket på en sådan måde og i et sådant tidsrum, at det var uforeneligt med A og B's færdselsret, og udtalte herefter, at A og B's færdselsret ikke kunne anses for bortfaldet som følge af begrænset eller manglende udnyttelse af stiaarealet af de forskellige ejere af den herskende ejendom, herunder fordi det ikke var godtgjort, at A og B ikke reelt havde anvendt arealet i deres ejer-tid.

## **MRF 2024.85**

**Kommentar:** Dommen vedrører først og fremmest betingelserne for frihedshævd, hvilket mere indgående er belyst af Gam Madsen: U 2023B.115. Det er i overensstemmelse med hidtidig praksis, når byretten og landsretten fandt, at manglende brug af en servitut ikke i sig selv medfører servituttens bortfald, jf. U 1999.1295 Ø og U 2001.186 V. Fra nyere praksis om frihedshævd kan endvidere nævnes **MRF 2021.278 V**, **MRF 2022.173 Ø** og **MRF 2022.175 Ø**. Se tillige **MRF 2022.272 Ø**, hvor en tilstandsservitut om beplantningshøjde blev anset for begrænset på grundlag af frihedshævd.

---



# RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 30. marts 2022

---

Sag BS-9627/2021-LYN

A og B  
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Mod

C og D

og

E og F

og

G

og

Boet efter H

(advokat Christian H. Scherning for alle sagsøgte)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ulrik Finn Jørgensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 8. marts 2021. Sagen drejer sig om fortolkning af en servitut om benyttelse af en sti, og om stiejerne har vundet frihedshævd.

Sagsøgerne, A og B, har fremsat følgende påstand:

De sagsøgte skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa og bb, har ret til færdsel på stiarealet

på matr.nr. cc i henhold til servitut tinglyst den 16. december 1925.

De sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Sagsøgerne ejer parcelhusgrunden matr.nr. bb og den der fra udstykkede grund matr.nr. aa. Matr. bb er oprindeligt udstykket fra matr.nr. cc.

Matr.nr. cc udgøres nu alene af en sti, der går langs matr. bb fra J-vej til K Sø (markeret med rødt på kortet). Denne parcel er ejet af de sagsøgte.

De nuværende matrikulære forhold fremgår af følgende kort:



Det fremgår af en overenskomst tinglyst servitutstiftende på blandt andet matr.nr. cc, den 16. december 1925:

”Mellem undertegnede grosserer B.P. og restauratør W.J. er d.d. indgået følgende overenskomst:

B.P. der er ejer af matr.nr. dd, indgår herved på at matr.nr. cc og samtlige parceller, der måtte udstykkes herfra, har færdselsret på den på matr.nr. dd værende 10 m brede vej der fører til L-vej.

Som ejer af nævnte ejendom matr.nr. dd indgår jeg B.P. herved på at nævnte rettigheder tinglyses som servitutstiftende på matr.nr. dd.

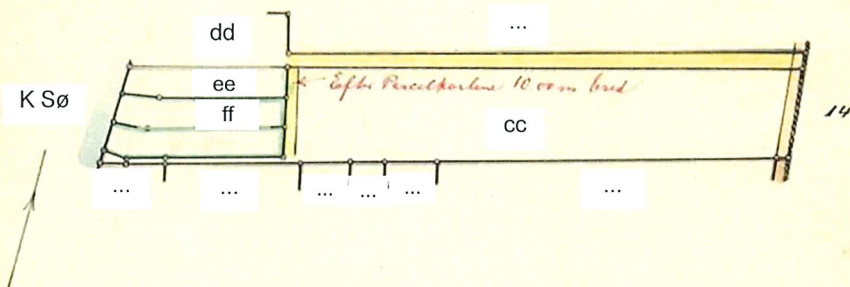
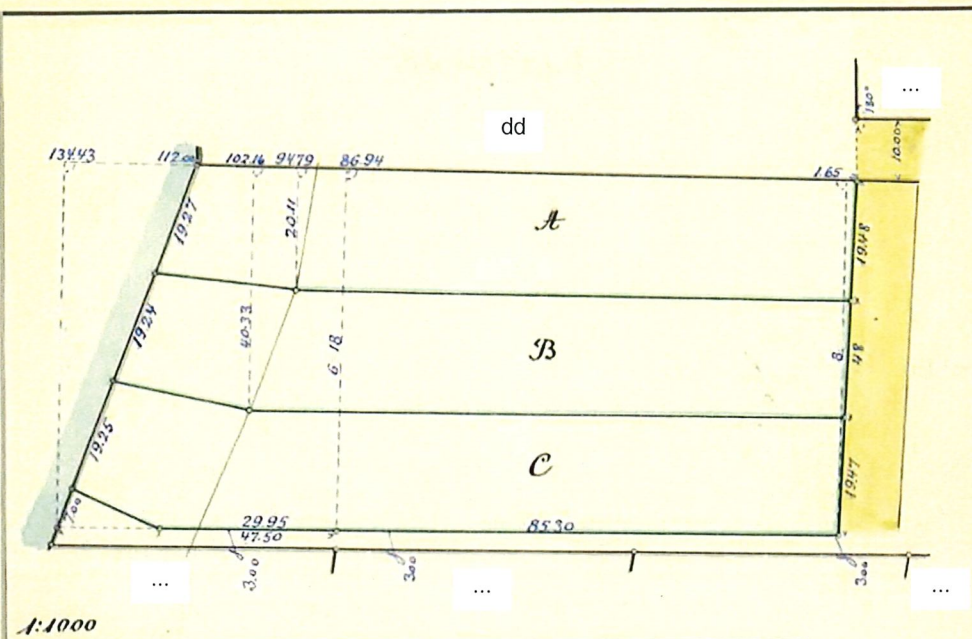
Undertegnede B.P. og W.J. er enige om at samtlige parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc har færdselsret på den langs østsiden af matr.nr. ee, ff og ee [bb] værende vej, samt til at færdes på den langs matr.nr. cc's sydside værende 3 m brede sti til K Sø.

København, den 14. december' 1925.”

Som det fremgår af nedenstående udstykningskort blev der omtrent samtidig udstykket 3 villaparceller fra matr.nr. cc, herunder matr.nr. bb. Parcellerne stødte alle op til K Sø.

På kortet ses langs parcel C (nu matr. bb) den omhandlede sti.

På kortet ses videre dels vejen øst for de udstykkede parceller dels den øst/vestgående vej, der førte til M-vej, som servitutten begge gav vejadgang til. Vejadgangen til de to vejstykker var en forudsætning for at komme til og fra de tre udstykkede parceller.



By

(C)

7238

## **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af B, A, C, D, E, F, G, N, O, landinspektør Kreils Kieler Ekelund, entreprenør P, Q, R, S, T, U, V, W og X.

B har forklaret, at han flyttede fra J-vej 5 til J-vej 7 i september 2020. Han er advokat.

De købte J-vej 5 i 2011 med overtagelse februar 2012. De brugte 3 år på at renovere det eksisterende hus, men det lykkedes ikke. De gik derfor i gang med at udstykke ejendommen.

Da de købte ejendommen, bemærkede de servitutten, men de havde ikke fokus på den. Det samme gjaldt lågen ved stien, men de er glade for lågen, da den forhindrede færdsel langs deres grund.

De har løbene brugt stien, ikke til at få sø adgang, men til hækklipning og lugning af hækken, til reparation af raftehegn samt kloakadgang. Han har også udlagt en drypslange langs hækken.

Han har en enkelt gang lånt nøglen til lågen. Det var da han skulle transportere hundrede nye hækplanter ned fra vejen og de gamle hækplanter op til vejen. Det var i 2015. Han kunne også have transporteret planterne over sin egen grund, men det ville have været mere besværligt.

I 2018 i forbindelse med renoveringsprojektet skulle der rives en sidebygning ned, og det medførte, at et raftehegn blev væltet, og stien blev blokeret. Det beklagede han, og han sørgede for retablering.

Han har tilsluttet afløb fra et arbejdsskur til kloakken på stiarealet.

De gange han har benyttet stien, har stiejerne aldrig sagt, at han ikke måtte.

Han fandt det naturligt at benytte stien, da han havde direkte adgang fra sin grund.

I januar 2021 tilkendegav stiejerne første gang, at de mente, at han ikke havde ret til at anvende stien. Det var i forbindelse med, at han

foretog udstykning, hvorfor en af hans grunde ikke ville have egen sø adgang, og stiejerne ønskede ikke flere brugere af stien.

Han indhentede en redegørelse fra professor Peter Mortensen, som han ikke kendte. Det var fordi han ville fastholde sin ret, hvis han havde den, og ellers opgive sagen.

Lågen har som udgangspunkt været låst. Der var dog en periode, hvor låsen skulle udskiftes, og da var lågen ulåst.

Skellet mod stien nærmest lågen var markeret med et raftehegn. Han har repareret hegnet fra begge sider. Da hegnet blev ødelagt i 2018, plantede han en hæk og et trådhegn på hans egen side af skellet.

På den midterste del af skellet var der frem til 2015 en hæk af blandt andet tjørn og rododendron. Den hæk passede han fra begge sider. I 2015 plantede han i stedet en bøgehæk på 180 cm.

Fra trappens begyndelse oppefra var der et 3-4 meter langt raftehegn, som i 2018 blev udskiftet med en hæk og trådhegn.

Selve skrænten var i 2012 et stort fælles areal. Det var den indtil han i 2018 plantede en hæk og etablerede et trådhegn.

Ved foden af trappen var der et raftehegn en meter inde på hans grund. Også her blev der i 2018 etableret hæk og trådhegn.

Ved søbredden var der ingen markering af skel. Det kom først i 2015, hvor han forlængede det eksisterende raftehegn.

Prospektet fra Home er udarbejdet for sælgeren af J-vej 7.

Frem til 2015 var der adgang til stien fra hans grund mellem raftehegnet og hækken og hvor raftehegnet sluttede. Man kunne ikke passere selve raftehegnet eller hækken, som var tæt.

Stiejerne var bekendt med kloaktilslutningen og opsætningen af en afskærmning.

Afskærmningen blev sat op, medens han byggede, for at bremse regnvandet.

Han boede i udlandet i 3 år fra 2016 til 2018.



A har forklaret, at hun er advokat og arbejder som juridisk konsulent samt producerer brætspil og bæredygtige madkasser.

Hun kan bekræfte B's forklaring.

I sommeren 2013 eller 2014 tilbød hun at stiejerens Y's søn måtte bruge hendes badebro. Sønnen sagde, at det gjorde de altid, når der ikke var nogen hjemme i A og B's hus. Der var helt fri adgang.

C forklarede, at hun har boet på J-vej 8 siden august 2018.

Hun var ikke med til at beslutte at raftehegn og hæk mellem stien og A og B's ejendom skulle fjernes.

Der var ikke fri adgang mellem stien og grunden, da der var hæk, trådhegn eller raftehegn hele vejen.

Lågen har altid været låst.

Hun har ikke været bekendt med, at B har benyttet stien udover de få gange, han har fået tilladelse til at udføre praktiske gøremål fra stien. Hækken er ikke blevet luget af B, udover en gang da stiejerne havde arbejdsdag, og A og B's søn blev "gennet ind" gennem lågen for at hjælpe.

Hun har ikke bedt A og B om ikke at benytte stien, da de kun har brugt den, når de har fået lov til at udføre praktiske gøremål på stien.

D har forklaret, at han er gift med C. Han er politibetjent. Han har boet der siden 2018.

Da de flyttede ind, var der en nyplantet hæk mellem stien og A og B's ejendom.

Der var ikke fri adgang gennem hækken, men man kunne mase sig igennem.

Han har en gang skulle låne strøm fra A og B, da han arbejdede på strandgrunden.

Han gik derfor hele vejen op til lågen for at komme ind til A og B.

På vejen tilbage gik han ud gennem søen, da der ikke var nogen naturlig vej gennem skellet.

Han har aldrig mødt B på stien.

Lågen er altid låst. Den kan dog ikke låses indefra, så når ejerne er på stien og strandgrunden, er lågen ulåst.

E har forklaret, at hun har boet i området siden 2017.

Der var hæk eller hegn hele vejen langs skellet, så der var ikke fri adgang. Man kunne ikke naturligt komme fra A og B's grund til stien over skellet.

Man kunne presse sig gennem den nye hæk. Hun ved ikke, hvad der gjaldt om den gamle hæk.

Hun har aldrig set B benytte stien.

F har forklaret, at de købte ejendommen Z-vej 31 i efteråret 2017, og de flyttede ind i starten af 2018.

Man kunne kun komme fra A og B's grund til stien gennem lågen. Man kunne dog forcere hækken og trådhegnet ind over skellet.

Han har kun set B benytte stien, da stiejerne holdt housewarming.

Han benyttede kun stien sporadisk. I sommerperioden kunne der være 14 dage eller 3 uger imellem og i vinterperioden mere.

G har forklaret, at han har boet på J-vej 10 siden 1998. Den gamle hæk var en meget tæt og høj tjørnehæk. Den var totalt uiennemtrængelig. For enderne mod vejen og de sidste meter helt ned til K Sø var der raftehegn. Man kunne ikke passere skellet noget sted. Da den nye hæk var plantet, og der var etableret et hundehegn i én meters højde, kunne det passes, men det virkede ikke naturligt.

I hele hans ejerperiode har lågen været låst.

Han har aldrig set B på stien.

Når han i august 2018 bad om, at der blev sat skelpæle, var det for at undgå fremtidige diskussioner. Det var i forbindelse med, at hækken var blevet nyplantet.

N har forklaret, at han har boet på J-vej 1A siden 1978, hvor hans forældre købte ejendommen.

Der har i hele perioden været hæk og hegn mellem stien og A og B's ejendom. Det var fuldstændig uigennemtrængeligt. Lågen har altid været låst. Den gamle låge, det stod indtil 2016, kunne også låses indefra, og det blev den.

Den nye bøgehæk var "klein", og der var også et lille hundehegn.

Han har aldrig set B på stien.

De der blev medejere af stien boede alle tæt på. Når der på skøderne er anført adresser langt væk, er det fordi de købte andelen i stien, samtidig med de købte ejendomme nær ved.

Han er kommet meget jævnligt hos sine forældre, og han har haft en kajak liggende på strandgrunden.

Q har forklaret, at hun er vokset op hos sine forældre på J-vej.

Fra lågen var der først et raftehegn og derefter en 3-4 meter høj tjørnehæk, som var uigennemtrængelig. Efter hækken kom et raftehegn hen mod trappen. Langs trappen var der et trådhegn og tæt beplantning. Efter trappen var der igen et raftehegn, som de brugte til at stille deres både op ad. Raftehegnet sluttede cirka 60 cm. fra søbreden. Det sidste stykke var der en betonmur med et trådhegn oven på. Ude i vandet var der store sten, så man ikke kunne gå gennem søen ind til det, der nu er A og B's grund.

Hun sejlede fra strandgrunden stort hver dag til hun blev 30 år, og hun har aldrig set B. Hun kommer der stadig jævnligt.

Stien blev slået med en plæneklipper helt ind til hækken, så der var ikke behov for at lue ved hækken.

Landinspektør Kreils Kieler Ekelund har forklaret, at han er landinspektør. Han har arbejdet for Geo Partner.

Som ansat i Geo Partner fik han til opgave at fastlægge skellet på begge sider af stien.

Hækken på den nordlige side stod op til 21 cm. inde på A og B's grund. Også raftehegnet ved strandgrunden stod på A og B's grund. På skrænten var der ikke nogen tydelig brugsgrænse. Han beså skellet både fra stien og fra A og B's grund. Han kom ind på stien gennem lågen. Han mener, at han under arbejdet har krydset skellet, hvor det var muligt. Det gjaldt i hvert fald på skrænten. Det er almindelig praksis, at han under arbejdet krydser et skel, hvis det kan ske, uden at han ødelægger noget.

Han udførte opmålingen i juli 2018. Han husker ikke, hvordan hækken så ud, men han mener, at den på nogle stykker "faldt ind over ham" fra begge sider. Han husker ikke, om der var raftehegn ved toppen af trappen.

Entreprenør P har forklaret, at han er entreprenør og har bistået A og B med deres byggeprojekt. Han har ryddet grunden for beplantning og lavet udgravninger.

Han lavede tv-inspektion på kloakkens hovedledninger. Skelbrønden lå på stien, så arbejdet blev udført fra stien. Han kom ind til stien gennem en låge eller rettere et afklippet trådhegn. Arbejdet tog nok 3 timer. Stiarealet er ikke i øvrigt benyttet under byggeriet bortset fra, at de tilsluttede afløbet fra deres skurvogn til et afløb på stien.

Q har forklaret, at han har boet på J-vej 5 fra 1981 til 2011. Skellet mellem hans ejendom og stien var en kraftig hæk, der gik hele vejen. Han har klippet den i 30 år fra egen side og i toppen. Det var en tjørnehæk med liguster i. Den var tæt, så man ikke kunne kigge igennem. Den var 180 til 200 cm. høj. I hele hans ejertid har der været en låge med en kraftig lås for enden af stien. Det var kun stiejerne, der havde adgang til stien. Han har aldrig brugt eller haft et ønske om at bruge stien.

R har forklaret, at han bor J-vej 6b, som er genbo til stien. Han har boet der siden 2004. Der har i hele perioden været en låge ved stien. Lågen har altid været låst. Han har ikke set andre end stiejerne benytte stien.

S har forklaret, at hun har boet på J-vej 27 siden 1940.

Stien ved J-vej 5 har i hele perioden været lukket med en låge, der var aflåst. Hun ved ikke. Hvem der havde adgang.

U har forklaret, at han bor på Æ-vej 43. Han har boet der i 46 år og har næsten dagligt passeret indgangen til stien. Der har i hele perioden været en låge med en lås, og den har altid været låst.

V har forklaret, at han i 40 år har boet på J-vej 55. Indgangen til stien ved siden af nr. 5 passerer han på sine daglige ture med hunden. Der har i hele perioden været en låge, bortset fra nogle få dage, medens lågen blev udskiftet. Lågen har altid været låst.

W har forklaret, at han har boet J-vej 3b siden 1979. Hans grund har skel mod den omtvistede sti.

Bortset fra medens lågen blev udskiftet for 2 år siden, har der været en låge med en aflåst hængelås. Han har aldrig set andre stiejerne og deres gæster på stien.

### **Parternes synspunkter**

A og B har i deres påstandsdokument anført følgende:

”Sagsøgerne har færdselsret i medfør af servitutten af 16. december 1925. Til støtte for den nedlagte påstand gør sagsøgerne overordnet gældende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa og bb, har færdselsret ad stien på matr.nr. cc i medfør af servitutten af 16. december 1925 og dermed også er vejberettiget samt påtaleberettiget i henhold til servitutten.

Det gøres gældende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa og bb – i overensstemmelse med en sædvanlig servitutfortolkning, der tager udgangspunkt i servitutstens ordlyd med inddragelse af omstændighederne omkring servitutstens stiftelse og formål – har færdselsret ad stien på matr.nr. cc i medfør af servitutten af 16. december 1925. Disse tre sædvanlige fortolkningsmomenter peger alle entydigt på, at ejerne af matr.nr. aa og bb er påtaleberettigede i medfør af servitutten, og der

er ikke – som de sagsøgte har gjort gældende – tale om "[n]utidens kreative fortolkning af en gammel servitut".

Af ordlyden af servitutten af 16. december 1925 følger bl.a. (bilag 7):

"Undertegnede B.P. og W.J. er enige om at samtlige parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc har færdselsret på den langs østsiden af matr.nr. ee, ff og ee [skal rettelig være "bb"] værende vej, samt til at færdes på den langs matr. nr. cc's sydside værende 3 m brede sti til K Sø." (mine understregninger)

Ordlyden af servitutten henviser således udtrykkeligt til, at "samtlige parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc", har ret til at færdes ad stien til K Sø. Matr.nr. ff og bb (og herunder matr.nr. aa, der er udstykket fra sidstnævnte) er alle udstykket fra den oprindelige matr.nr. cc, og ejerne af disse ejendomme kan derfor påberåbe sig servitutten.

Det forhold, at servitutten blev tinglyst den 16. december 1925, men at Landbrugsministeriet allerede den 12. november 1925 approberede udstykningen af matr.nr. ee, ff og bb fra det oprindelige matr.nr. cc, ændrer ikke herpå. I servituttsens ordlyd sondres der ikke mellem parceller, der fremtidigt ville blive udstykket fra matr.nr. cc, henholdsvis parceller, som allerede måtte være udstykket herfra. Der henvises således også til Peter Mortensens vurdering i notat af 5. februar 2021, hvor han udtaler):

"Dertil kommer, at servituttsens ordlyd efter min vurdering heller ikke sprogligt kan tages som udtryk for, at ejeren af matr.nr. aa og bb, skulle være afskåret fra at påberåbe sig servitutten, fordi udstykningen er godkendt før tinglysningen af servitutten. Dette ville have forudsat, at der i servitutten klart skulle have stået: "Parceller, der fremtidigt maatte blive udstykket herfra". I så fald ville ordlyden alene sigte på fremtidige udstykninger. Når der alene står "Parceller, der måtte udstykkes herfra", så omfatter det sprogligt set alt, hvad der tidligere eller senere måtte udstykkes."

Ordlyden af servitutten giver dermed de til enhver tid værende ejere af matr.nr. aa og bb adgang til at påberåbe sig færdselsretten ad stien og dermed påtale de sagsøgte overtrædelse af servitutten.

Servitutten har i alle år været tinglyst, ikke kun på matr.nr. cc, men tillige på matr.nr. bb (herunder matr.nr. aa, der er udstykket herfra), og flere af de sagsøgte er udtrykkeligt gjort opmærksom på servitutten i forbindelse med deres overtagelse af ejerskabet til stiaarealet, idet der udtrykkeligt henvises til servitutten af 16. december 1925 i skøderne fra 1960 (bilag 9), 1969 (bilag 10), 1978 (bilag 11) og 1999, jf. afsnit 3.1 ovenfor. Hvis ikke ejerne af matr.nr. bb skulle have ret til færdsel ad stien på matr.nr. cc, havde det været overflødigt og irrelevant at tinglyse servitutten af 16. december 1925 på matr.nr. bb, og det viser således også, at servitutten netop skal forstås således, at også ejerne af bl.a. matr.nr. bb har færdselsret efter servitutten.

Det forhold, at det ikke fremgår af servituttsens ordlyd, at ejerne af matr.nr. bb (og matr.nr. aa, der er udstykket herfra) er blandt kredsen af påtaleberettigede parter, ændrer ikke herpå. Servitutten indeholder således slet ingen afgrænsning af, hvem der er påtaleberettiget i medfør af servitutten. Dette har den naturlige forklaring, at servitutten af 16. december 1925 er stiftet og tinglyst før tinglysningslovens ikrafttræden den 1. april 1927.<sup>1</sup> Det var først med tinglysningsloven af 1927, at det blev indført som et krav for tinglysningens gennemførelse, at servitutter udtrykkeligt angiver, hvem der er påtaleberettiget i medfør af servitutten. Det er derfor ikke ualmindeligt, at servitutter stiftet før dette tidspunkt ikke angiver, hvem der er påtaleberettiget, og dette må i så fald bero på en konkret fortolkning. Dette er i øvrigt også forklaringen på, at servitutten af 9. december 1932 (bilag 8) angiver, hvem der er påtaleberettiget efter denne servitut.

De sagsøgtes indskrænkende fortolkning af servituttsens ordlyd ("der måtte udstykes") kan ikke tiltrædes. Det fastholdes, at det ved eventuelle uklarheder i ordlyden af servitutten er naturligt og sædvanligt at inddrage omstændighederne omkring servituttsens stiftelse og servituttsens formål samt det forhold, at servitutten rent faktisk blev tinglyst på matr.nr. bb, hvilket selvsagt ikke ville være sket, hvis servitutten ikke skulle gælde for matr.nr. bb. De sagsøgtes henvisning til ordlyden af den efterfølgende servitut af 28. juli 1926 er ikke egnet til at ændre denne fortolkning.

At sagsøgernes fortolkning af servitutten er korrekt, understreges af omstændighederne omkring servituttsens stiftelse.

Servitutten af 16. december 1925 – der blev underskrevet den 14. december 1925 af B.P. og W.J., som i fællesskab ejede den oprindelige matr.nr. cc – blev stiftet i umiddelbar

og naturlig forlængelse af Landbrugsministeriets approbation af udstykningen af matr.nr. ee, ff og bb. Servitutten er således ikke først etableret efter udstykningen, men i forbindelse og i naturlig sammenhæng med udstykningen af bl.a. matr.nr. bb.

Det har været naturligt for ejerne af matr.nr. cc at vente med at tinglyse den omhandlede servitut, der gav færdselsret til parceller udstykket fra matr.nr. cc, indtil Landbrugsministeriets approbation af udstykningen forelå. Hvis tinglysningen var blevet gennemført, før der var vished om, hvorvidt udstykningen kunne gennemføres, ville tinglysningen have været forgæves i det tilfælde, hvor andragendet var blevet afslået af ministeriet. Det forhold, at tinglysningen i praksis først skete efter approbationen, kan således ikke tillægges selvstændig betydning ved fortolkning af servitutten.

Den naturlige sammenhæng mellem udstykningens gennemførelse og servitutts stiftelse bekræftes videre af formålet med servitutten af 16. december 1925.

Formålet med servitutten af 16. december 1925 var først og fremmest at sikre de tre parceller (matr.nr. ee, ff og bb), der ved Landbrugsministeriets approbation af 12. november 1925 blev udstykket fra matr.nr. cc, adgang til offentlig vej (L-vej). Adgangsvejen til de tre nævnte parceller gik ad den 10 meter brede vej, der ved udstykningen blev udlagt over matr.nr. cc og dd. Dette bekræftes af, at disse vejarealer er omtalt både i andragendet om udstykning fra september 1925), i den erklæring fra ejerne af matr.nr. cc, der blev vedlagt andragendet, i målebladet udarbejdet i samme anledning (bilag 5) samt i Landbrugsministeriets approbation, jf. afsnit 3.1.

Servitutten var derfor nødvendig for at sikre samtykket fra de daværende ejere af matr.nr. cc og dd til, at ejerne af de udstykkede matr.nr. ee, ff og bb kunne benytte vejarealerne, der gav adgang til offentlig vej. Dette samtykke var i sig selv en betingelse for gennemførelsen af udstykningen af de tre parceller i 1925, jf. § 4 i den dagældende udstykningslov af 3. april 1925. Servitutten er således utvivlsomt stiftet for at muliggøre udstykningen af bl.a. matr.nr. bb, og det er derfor utvivlsomt, at servitutten, herunder den del, der vedrører stien på matr.nr. cc, også stifter en ret for matr.nr. bb og matr.nr. aa, der er udstykket herfra.

Heroverfor har de sagsøgte gjort gældende, at fordi matr.nr. ee, ff og bb var beliggende umiddelbart ned til K Sø, kunne ejerne af disse ejendomme ikke påberåbe sig servitutts indhold for så vidt



angår færdselsretten ad stien på matr.nr. cc, hvorimod parcellerne – for at opnå lovpligtig adgang til offentlig vej – kunne påberåbe sig andre dele af servitutten. Denne kunstige opdeling af servitutens indhold bestrides og er desuden i direkte modstrid med servitutens ordlyd, ligesom en sådan opdeling af en servitut ville være helt usædvanlig. Der er ingen holdepunkter for, at servitutens indhold skal undergives en kunstig og helt usædvanlig opdeling, hvorefter sagsøgerne kun kan påberåbe sig servitutten for så vidt angår adgangen til offentlig vej, mens sagsøgerne ikke kan påberåbe sig servitutten for så vidt angår den omtvistede sti ned til K Sø på matr.nr. cc. At servitutens koncipister valgte at lade stiarealet på matr.nr. cc indgå i den samme servitut, er et konkret valg truffet af de berettigede koncipister, og der er intet grundlag for, at dette efterfølgende skulle ændres og indebære, at sagsøgerne som ejere af den herskende ejendom kun skulle erhverve rettigheder til udvalgte elementer af servitutten (og ikke servitutens fulde indhold).

De sagsøgte har i duplikken gjort gældende, at der over de sidste 100 år "har været en forståelse af servitutten som en ret der blev tildelt nye grunde udstykket fra hovedmatriklen cc, da alle disse grunde ikke var sø-grunde og derfor har haft en interesse i at få adgang til K Sø via stien". Udsagnet fremstår i det hele udokumenteret, men uanset om det faktisk måtte forholde sig, som de sagsøgte antager, gøres det gældende, at det er uden betydning for fortolkning af servitutten, hvordan servitutten er blevet fortolket af de tidligere ejere af matr.nr. bb. På samme vis er det uden betydning for fortolkning af servitutten, om sagsøgerne er "den første grundejer, i næsten 100 år, der har ønsket adgang til K Sø via stien", om tidligere ejere har ytret eller tilkendegivet et ønske herom eller har påberåbt sig at have en ret hertil, eller om sagsøgernes fortolkning af servitutten er "en anden en[d] den forståelse og fortolkning der har været herskende generation efter generation". Det bemærkes dog, at også disse udsagn i det hele er udokumenterede, og at sagsøgerne bestrider rigtigheden heraf.

Sagsøgernes fortolkning af servitutten af 16. december 1925 bekræftes endvidere af servitutten af 9. december 1932 (bilag 8). Denne servitut blev, som nævnt i afsnit 3.1, indgået efter aftale med ejerne af den oprindelige matr.nr. cc. Ejerne var på dette tidspunkt i 1932 fortsat B.P. og W.J., dvs. de samme parter, der 7 år tidligere havde indgået aftale om servitutten af 16. december 1925. I servitutten af 9. december 1932 omtales stien på matr.nr. cc, der fører til K Sø. Det anføres, at færdselsretten ad stien for ejeren af matr.nr. gg er "fælles med Ejerne af de andre Parceller

udstykkede fra Mtr. Nr. cc". Dette støtter entydigt sagsøgernes fortolkning af servitutten fra 1925. B.P. og W.J., der stiftede både servitutten af 16. december 1925 og servitutten af 9. december 1932, skelnede ikke mellem de ejendomme, der var udstykket fra matr.nr. cc før 16. december 1925, henholdsvis ejendomme udstykket efter dette tidspunkt.

Det bemærkes endelig, at en uafhængig landinspektør antaget af Lyngby-Taarbæk Kommune i et notat af 20. juni 2017 i relation til servitutten af 16. december 1925 anfører: "Der er ingen tvivl om, at stien, der nu er benævnt matr.nr. cc, er den i servitutten nævnte sti, hvortil alle parceller udstykket fra det oprindelig matr.nr. cc, har færdselsret, altså samtlige 25 ejendomme.", jf. afsnit 3.2 ovenfor.

Landinspektøren sondrer således heller ikke mellem ejendomme udstykket fra matr.nr. cc før eller efter tinglysningen af servitutten.

Matr.nr. aa er ligeledes påtaleberettiget

Særligt for så vidt angår matr.nr. aa, der er udstykket fra matr.nr. bb i 2019, gøres det gældende, at matr.nr. aa tillige er påtaleberettiget i medfør af servitutten af 16. december 1925 i samme omfang som matr.nr. bb.

Der må i overensstemmelse med fast retspraksis således lægges vægt på, om færdslen af stien må antages at gå ud over det ved servitutens stiftelse forudsatte omfang, hvorved der bl.a. kan lægges vægt på, om en deling af servitutten vil medføre en ikke uvæsentlig forøgelse af byrden for den tjenende ejendom, jf. f.eks. U 1966.663 Ø, U 1969.981 V og U 1970.246 Ø. Ingen af disse forhold er til stede i den foreliggende sag, idet det ved oprettelsen af servitutten af 16. december 1925 utvivlsomt var forudsat, at en lang række mindre matrikler skulle have adgang til at benytte de tre udlagte vej- og stiarealer. Udstykningen af matr.nr. bb i én yderligere matrikel medfører dermed en uvæsentlig forøgelse af byrden for matr.nr. cc.

Servitutten af 23. december 1925 (bilag A) er uden betydning

De sagsøgte anbringender vedrørende servitutten af 23. december 1925 (bilag A) er uden relevans for denne sag. Det er således uden betydning, om det først ved aflysningen af servitutten af 23. december 1925 blev muligt at udstykke matr.nr. aa fra matr.nr. bb, hvilket i sig selv bestrides.

Sagsøgerne har siden erhvervelsen af matr.nr. bb haft adgang til udstykning af matr.nr. aa herfra. Der har ikke i sagsøgernes ejertid (og formentlig i mange årtier) eksisteret nogen påtaleberettiget i henhold til 1925-servitutten, hvis formål var at sikre forskellige rettigheder for de daværende ejere af den frasælgende ejendom, herunder indsigelsesret i forhold til yderligere udstykning af den frasolgte ejendom (matr.nr. ff). Af servitutts side 3 fremgår, at påtaleretten tilkommer "[s]ælgerne eller hvem disse måtte overdrage retten". Der var med andre ord tale om en personlig rettighed, og der ses ikke at foreligge nogen oplysninger om, at påtaleretten efterfølgende skulle være overdraget. Hertil kommer, at servitutter ikke er umiddelbart forpligtende, men derimod kun hvis en påtaleberettiget gør servitutten gældende, ligesom servitutter ikke er gældende, hvis de er direkte uforenelige med en senere vedtaget lokalplan for området.

Det er uden betydning for sagen, om sagsøgerne på adkomsttidspunktet havde en berettiget forventning om at kunne udstykke matr.nr. aa fra matr.nr. bb.

Det er i det hele taget uforståeligt og en fordrejning af de faktiske forhold at påstå, at sagsøgerne foretog en "selvvalgt manøvre", og at betydningen heraf skulle være, at sagsøgerne ikke kan påberåbe sig en servitut, som er tinglyst på sagsøgernes ejendom, og som de er påtaleberettigede i medfør af.

Sagsøgernes servitutret er ikke ophørt eller bortfaldet

De sagsøgte har gjort gældende, at såfremt sagsøgerne må anses for påtaleberettigede i medfør af servitutten af 16. december 1925, er sagsøgernes servitutret ophørt eller bortfaldet som følge af i første række interessebortfald og i anden række frihedshævd.

Det er de sagsøgte, der har bevisbyrden for, at sagsøgernes servitutret er ophørt eller bortfaldet. Det gøres overordnet gældende, at de sagsøgte ikke har løftet denne bevisbyrde, idet de sagsøgte ikke har godtgjort, at sagsøgernes servitutret er ophørt eller bortfaldet. Det er da også uklart, på hvilket tidspunkt – og under hvilke faktiske omstændigheder – dette skulle være tilfældet, idet dette dels er helt ubelyst og udokumenteret af de sagsøgte, dels ikke er genstand for et selvstændigt anbringende.

Interessebortfald

Interessebortfald foreligger, hvor de faktiske forhold har ændret sig således, at den servitutberettigede ikke længere har nogen retlig interesse i servitutts gennemførelse. Reglen om interessebortfald

skal nærmest forstås som en sikkerhedsventil mod krav om opretholdelse af servitutter, der er åbenbart urimelige som følge af de ændrede forhold.

Det gøres gældende, at der ikke foreligger sådanne ændrede forhold i denne sag, at servitутten af 16. december 1925 kan anses for ophørt eller bortfaldet som følge af interessebortfald. Dette gælder, selv om matr.nr. aa og bb i dag har adgang til offentlig vej også uden servitутten af 16. december 1925, idet dette var et af, men ikke servitутtens eneste, formål. Servitутten skal således også give de materielt berettigede grundejere adgang til K Sø via stien.

Det forhold, at der findes andre adgange til K Sø, herunder via offentlige parker i Ø Park og Å Park, kan heller ikke føre til, at servitутten af 16. december 1925 er ophørt. Der henvises til MAD 2010.220 Ø, hvor en tinglyst vejret, hvis formål var at være adgangsvej til offentlig vej, ikke ansås for bortfaldet, selv om ejendommen efterfølgende havde fået en ny primær adgang til offentlig vej.

Det er derfor ikke godtgjort, at sagsøgerne ikke har en retlig interesse i at kunne påberåbe sig servitутten. At de sagsøgte – som arealejere – tillige anvender ejendommen til andre formål end færdsel, jf. det ved søbredden opsatte skur, ændrer ikke herpå. Det bemærkes, at sagsøgerne ikke gør gældende at være berettigede til andet end at færdes på stiaarealet på matr.nr. cc, jf. også den tinglyste servitут.

Det bestrides som anført, at sagsøgerne ikke skulle have anvendt stien, i den tid hvor sagsøgerne har ejet matr.nr. aa og bb. Selv hvis det skulle være tilfældet, at tidligere ejere af matr.nr. bb ikke har benyttet sig af – eller kun i begrænset omfang har benyttet – stien på matr.nr. cc, er dette uden betydning for, om sagsøgerne nu kan påberåbe sig den tinglyste servitут. En ejendomsret, herunder en rådighedsservitут som den i sagen omhandlede, bortfalder således ikke, blot fordi den ikke har været udnyttet i en længere periode, jf. f.eks. U 1999.1295 Ø og 220 Ø.

#### Frihedshævd

Betingelserne for frihedshævd er ikke opfyldt

De sagsøgte har gjort gældende, at servitутten af 16. december 1925 må anses for bortfaldet på grund af en påstået frihedshævd. Dette synspunkt bestrides.

Frihedshævd er udtryk for, at en begrænset rettighed over fast ejendom bortfalder, når den begrænsede ret ikke har kunnet udøves, i en

periode der svarer til hævdstiden. Hævdstiden er 20 år, hvis der er tale om synbare servitutindretninger. I andre tilfælde er hævdstiden alderstid, dvs. ca. 40-50 år. Det er en forudsætning for at vinde frihedshævd over for f.eks. en vejret, at adfærd fra ejerne af den tjenende ejendom effektivt og kontinuerligt har forhindret den servitutberettigede i at udnytte sin servitutsikrede ret.

I og med at ejerne af matr.nr. bb (og nu matr.nr. aa, der er udstykket herfra) altid har haft fri og uhindret adgang til at krydse skellet mellem matr.nr. bb og matr.nr. cc bl.a. på strækningen mellem skrænten og K Søs bred, har de sagsøgte ikke effektivt hindret ejerne af matr.nr. bb fra at benytte deres ret til at færdes på stien på matr.nr. cc.

Det er derfor uden betydning for spørgsmålet om frihedshævd, om der har været en aflåst låge ved indgangen til matr.nr. cc fra J-vej, idet denne låge ikke har afskåret sagsøgerne (eller tidligere ejere af matr.nr. bb, jf. f.eks. fra at benytte sig af deres servitutsikrede færdselsret. Det bestrides således i det hele, at det – som anført af de sagsøgte – ”stedse alene [har] været muligt at opnå adgang til færdsel på stien, hvis den opsatte jernlåge blev låst op”.

For så vidt angår den opsatte låge bemærkes, at der er enighed mellem parterne om, at der i hvert fald i det væsentligste har været en låge ved indgangen til matr.nr. cc fra J-vej, og at lågen som regel har være aflåst. Sagsøgerne har ikke en nøgle til lågen, og sagsøgerne har heller ingen umiddelbar interesse i, at lågen ved J-vej bliver fjernet, dels fordi sagsøgerne selv har kunnet benytte stien på matr.nr. cc efter behov uden adgang via lågen, dels fordi matr.nr. bb tillige har adgang til K Sø via egen matrikel, dels fordi mere generel færdsel fra almenheden ad stien alt andet lige gerne undgås.

De sagsøgte har i duplikken, s. 4, anerkendt, at sagsøgerne (og derved også tidligere ejere af matr.nr. bb) ikke effektivt og kontinuerligt har været forhindret i at udnytte den servitutsikrede ret til at færdes på stiaarealet på matr.nr. cc. Det har tværtimod været muligt at færdes på stiaarealet. Til det i duplikken anførte herom skal det dog præciseres, at denne færdsel, jf. den tinglyste servitutret, i sagens natur ikke er eller har været ”uberettiget” eller en ”krænkelse af de sagsøgtes ejendomsret” på noget tidspunkt. Den omtalte færdsel og anvendelse af stien er derimod udtryk for, at sagsøgerne har benyttet sig af deres servitutsikrede ret til at færdes på stiaarealet på matr.nr. cc.

For så vidt angår spørgsmålet om frihedshævd er det helt uden betydning, om sagsøgernes råden over stiaarealet er sket uden de sagsøgte vidende og samtykke. Det skal dog fremhæves, at de sagsøgte de facto har været bekendt og indforstået med denne færdsel og anvendelse, indtil nærværende tvist opstod, og fundet den helt naturlig, jf. f.eks. korrespondancen mellem parterne fra 2018 og 2020 fremlagt i bilag 23, 24 og 27. Stien er således blevet benyttet, hver gang sagsøgerne har haft behov herfor, og de sagsøgte har været fuldt bekendt hermed og har på intet tidspunkt protesteret herover, jf. bilag 23-28 og forholdene i pkt. 3.3 a) - i) ovenfor.

Frihedshævd er desuden ikke bevist af de sagsøgte (De sagsøgte har ikke med de fremlagte bilag, herunder de ensidigt indhentede erklæringer og det fremlagte fotomateriale), sandsynliggjort endsige godtgjort, at stien ikke har kunnet anvendes af ejerne af matr.nr. bb (og nu matr.nr. aa), i en periode der overstiger hævdstiden.

De sagsøgte har derfor ikke løftet bevisbyrden for, at de sagsøgte og tidligere ejere af matr.nr. cc i en periode svarende til hævdstiden har rådet på en sådan måde, at sagsøgerne og tidligere ejere af matr.nr. bb effektivt og kontinuerligt har været forhindret i at udnytte den servitutsikrede ret til at færdes på stiaarealet på matr.nr. cc.

Det bestrides for det første, at de sagsøgte har ført bevis for, at der kontinuerligt i hævdstid har været en aflåst låge ved stiens begyndelse ved J-vej, hvortil alene stiejerne har haft adgang. På flere af de historiske luftfotos, der er fremlagt i sagen, ses der således ingen låge ved stiens begyndelse ved J-vej. Der henvises til bilag K, s. 1-4 og 6, samt til bilag 32, s. 1-3 og 5, mens det ud fra de øvrige historiske luftfotos i sagen hverken kan be- eller afkræftes, om der tidligere var opsat en aflåst låge. Hertil kommer, at der også i nyere tid i perioder har været helt fri adgang til stien fra J-vej, jf. de to fotos, der er taget efter sagsøgernes overtagelse af matr.nr. bb i 2011. På det første foto ses der ingen låge, mens lågen på det andet foto er ulåst.

Dette understøttes yderligere af, at de sagsøgte i duplikken hævder, at der over de sidste 100 år "har været en forståelse af servitutten som en ret der blev tildelt nye grunde udstykket fra hovedmatriklen cc, da alle disse grunde ikke var sø-grunde og derfor har haft en interesse i at få adgang til K Sø via stien". Hvis det var korrekt – som anført af de sagsøgte i svarskriftet, s. 15 – at de tidligere og nuværende ejere af matr.nr. cc "stedse siden 1935 har afspærret adgangen

til den omtvistede sti via en aflåst jernlåge", er det vanskeligt at forstå, hvordan de sagsøgte samtidig kan mene, at servitutten over de sidste 100 år har været forstået som en ret, der blev tildelt nye parceller udstykket fra matr.nr. cc. Disse parceller har – hvis det synspunkt, som de sagsøgte nu forfægter, er korrekt – aldrig haft adgang til K Sø via stien. For det andet bestrides det, at de sagsøgte har godtgjort, at der kontinuerligt nord og syd for stien har været hæk og hegn fra J-vej hele vejen ned til K Sø i hævdetid, som dels har været opsat/foranstaltet af ejerne af matr.nr. cc, dels effektivt og kontinuerligt har hindret ejerne af matr.nr. bb i at krydse skellet og færdes på matr.nr. cc.

De fremlagte fotos i bilag 32 bekræfter, at der på det nederste stykke af skellet mellem matr.nr. bb og cc stedse har været åben for fri passage. Det forhold, at der omkring 2015/2016 blev (gen)plantet ny hæk på dele af skelstrækningen mellem matr.nr. bb og cc, er i den sammenhæng uden betydning for vurderingen af spørgsmålet om frihedshævd, da der hverken før eller efter dette tidspunkt har været hæk langs hele skellet mellem ejendommene, som har hindret sagsøgernes adgang til stiarealet.

Det materiale, som de sagsøgte har henvist til, til støtte for synspunktet om frihedshævd, er i bedste fald utydeligt, og materialet dokumenterer på ingen måde, at ejerne af matr.nr. cc gennem tiden effektivt og kontinuerligt har afskåret ejerne af matr.nr. bb fra at råde over og færdes på stiarealet på matr.nr. bb i overensstemmelse med servitutten af 16. december 1925.

I den forbindelse bemærkes, at de sagsøgte i duplikken, s. 6, anfører, at "[e]n grundejer der skal opretholde en frihedshævd, skal med rimelige midler sikre at den eksklusive ret opretholdes. Der bør næppe stilles krav om, at opretholdelsen af en frihedshævd, kræver sikring mod uberettigede indtrængende personer, der krænker ejendomsretten, ved f.eks. opsætning af pigtråd eller lignende".

Det fremstår ikke klart, hvad de sagsøgte mener hermed. Som nævnt er det i første række en forudsætning for, at der overhovedet kan vindes frihedshævd over for f.eks. en vejret, at ejerne af den tjenende ejendom effektivt og kontinuerligt har forhindret udnyttelsen af den servitutsikrede ret. Derfor må der netop stilles krav om, at frihedshævd "kræver sikring mod", at den servitutberettigede udnytter sin servitutsikrede ret. En sådan sikring kan ske ved opsætning af pigtråd, men kan også ske ved en anden effektiv afspærring. Som anført i

afsnit 4.2.1 bortfalder en (tinglyst) rådighedsservitut ikke, blot fordi den ikke har været udnyttet i en længere periode.

De sagsøgte udlægning af de faktiske forhold modsiges endvidere af de eksempler på sagsøgerne anvendelse af matr.nr cc, som fremgår ovenfor i afsnit 3.3, herunder e-mailen fra landinspektør Kreils Kieler Ekelund af 24. februar 2021 (bilag 22), hvoraf bl.a. fremgår, "[a]t der ikke var en tydelig brugsgrænse på skræntarealet - hverken i form af entydigt hegn eller beplantning", og "[a]t der var mulighed for passage mellem de to ejendomme på skræntarealet". Udsagnets rigtighed bekræftes af den skelfastsættelse, som Kreils Kieler Ekelund foretog den 24. juli 2018), hvor der på den nederste del af skellet (mod K Sø) ikke er markeret nogen former for hegn, samt af den sideløbende e-mailkorrespondance mellem sagsøgerne og de sagsøgte fra sommeren 2018 (bilag 23), herunder angivelsen af, at "[b]rugsgrænsen langs den nederste del af skellet på skrænten er ifølge landinspektøren diffus og svær at fastlægge".

Sagsøgernes e-mail af 21. december 2015 til de sagsøgt dokumenterer ikke, at sagsøgerne ikke havde adgang til matr.nr. cc, uden at lågen ved J-vej blev låst op. E-mailen skal således forstås i den rette sammenhæng, og årsagen til, at sagsøgerne ønskede, at lågen blev låst op, var, at sagsøgerne fjernede et eksisterende raftehegn i skellet, der var placeret tæt på J-vej. Selv om det ville være fuldt ud muligt, ville det være upraktisk og unaturligt ikke at benytte det faste underlag på stiaarealet og lågen til bortfjernelse af rafter mv. E-mailen kan derfor på ingen måde tages til udtryk for, at de sagsøgte effektivt hindrede sagsøgernes færdsel på matr.nr. cc, hvilket også fremgår af de eksempler på sagsøgernes anvendelse af matr.nr cc, som er nærmere beskrevet i afsnit 3.3 ovenfor.

Skelafmærkningen foretaget af en landinspektør i 1971 bekræfter, at der ikke var nogen form for hegn eller hæk i den vestlige del af skel mellem matr.nr. bb og cc, der vender ned mod K Sø. På skitsen er et hegn eller hæk således markeret med en fuldt optrukket linje med prikker langs linjen (se ved markeringen af et mindre raftehegn og en tjørnehæk). Som det fremgår af skitsen, er der derimod alene en stiplede linje både på strækningen ned mod K Sø og i skellet mod K Sø, hvilket viser, at der heller ikke i 1971 var hegn mellem matriklerne og i skellet mod K Sø, og at ejerne af matr.nr. bb ikke var effektivt afskåret fra at færdes på stiaarealet på matr.nr. cc.



Det er desuden uden betydning for spørgsmålet om frihedshævd, om sagsøgerne eller tidligere ejere af matr.nr. bb har været afskåret fra at kunne udøve deres færdselsret på grund af plantevæksten omkring stien. Selv om dette bestrides at være tilfældet, vil en vild plantevækst ikke kunne danne grundlag for frihedshævd, jf. U 1999.1295 Ø og U 2001.186 V.

Det er i øvrigt uden betydning, at landinspektøren fra Geopartner Landinspektører A/S i notatet af 20. juni 2017 angiver, at der kan være vundet frihedshævd, såfremt der har været en aflåst låge i mange år. Som det fremgår af notatet, kan landinspektøren ikke tage stilling hertil, ligesom landinspektøren ikke er opmærksom på de særlige forhold, der gør sig gældende for matr.nr. bb (og nu også matr.nr. aa), der er beliggende parallelt med matr.nr. cc.

Uanset om retten efter bevisførelsen måtte lægge til grund, at der har været en hæk eller et hegn, der langs den fulde længde af skellet mellem matr.nr. cc og bb har udgjort en effektiv hindring for, at ejerne af matr.nr. bb har kunnet færdes på matr.nr. cc, har de sagsøgte ikke ført nogen form for bevis for, at denne hæk eller dette hegn er opsat af de tidligere eller nuværende ejere af matr.nr. cc. En hæk eller et hegn kunne lige så vel – og formentlig mere sandsynligt – være opsat af ejeren af matr.nr. bb for at begrænse adgangen fra stien til matr.nr. bb (og badebroen på denne ejendom). At det ikke er de sagsøgte, der har rådet på en måde, som eventuelt har hindret udnyttelsen af den omtvistede servitut, understøttes yderligere af, at de sagsøgte tilsyneladende støtter deres anbringende om frihedshævd på den blotte omstændighed, at "[s]tiejerne er de eneste der har haft adgang til stien i mere end 50 år". Dette opfylder utvivlsomt ikke betingelserne for frihedshævd og er i øvrigt ikke korrekt.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at sagsøgerne selv i 2018 har sat et eget trådhegn op på den nederste del af skel mod K Sø mellem matr.nr. bb og cc. Trådhegnet er udelukkende placeret på sagsøgernes ejendom, matr.nr. bb, jf. bilag 34 og 39.

#### Ekstinktion af frihedshævd

Såfremt retten måtte komme frem til, at de sagsøgte har vundet frihedshævd over for servitutten af 16. december 1925 på et ikke nærmere oplyst tidspunkt og på baggrund af ikke nærmere oplyste eller dokumenterede omstændigheder, gøres det i anden række gældende, at sagsøgerne har ekstingveret denne utinglyste ret ved erhvervelsen af matr.nr. bb i 2011 i god tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, og § 5.

Det gøres gældende, at fristen i tinglysningslovens § 26, stk. 1, først begynder at løbe, fra det tidspunkt hvor sagsøgerne blev bekendt med den påståede frihedshævd, hvilket først skete den 18. januar 2021, jf. U 2012.917 H, hvorfor sagsøgernes ekstinktion af en eventuel frihedshævd heller ikke af denne grund er afskåret.

De sagsøgte har i duplikken, s. 7, anført, at "[e]n person der forsøger eller aktivt medvirker til at ekstingvere en frihedshævd, er i ond tro, og kan som følge heraf ikke fortrænge frihedshævden". Det er uklart, hvad der nærmere skal forstås ved dette cirkulære anbringende. Det er ligeledes uklart, hvad de sagsøgte mener, når det gøres gældende, at det "alene [er] sagsøgers forhold der har betydet, at det i dag er nemmere uberettiget at trænge ind på stiejernes sti i strid med ejendomsretten", og at dette skulle kunne begrunde ond tro hos sagsøgerne. Dette er i det hele udokumenteret og i øvrigt ikke korrekt.

I alle tilfælde er det på ingen måde dokumenteret, at sagsøgerne kendte til en utinglyst frihedshævd eller ved grov uagtsomhed er skyld i ukendskab til frihedshævden på tidspunktet for tinglysning af sagsøgernes adkomst til matr.nr. bb. Det kan derimod lægges til grund, at sagsøgerne først den 18. januar 2021, jf. bilag 20, fik viden om den påståede frihedshævd (hvilket eksplicit fremgår af bilag 20). Dette kan ikke mindst lægges til grund, fordi sagsøgerne har benyttet stien efter behov, fordi de sagsøgte aldrig har påtalt dette trods flere anledninger hertil, jf. bilag 23-28 og pkt. 3.3 a) - i), og fordi de sagsøgte ikke før nærværende sags opståen i 2020 har taget skridt til at søge at hindre adgang fra sagsøgernes ejendomme til stien i sagsøgernes ejertid.

I anden række gøres det gældende, at sagsøgerne under alle omstændigheder de facto har gjort deres ret gældende i den betydning, som dette skal forstås efter tinglysningslovens § 26, stk. 1. Sagsøgerne har således faktisk afbrudt den påståede frihedshævd ved at råde over matr.nr. cc siden erhvervelsen. Dette bekræftes i øvrigt af, at der ikke på noget tidspunkt i sagsøgernes ejertid har været hegn i hele skellet mellem matr.nr. bb og matr.nr. cc, der har hindret sagsøgernes adgang til stien.

For det tilfælde at retten måtte komme frem til, at sagsøgerne ikke har ekstingveret de sagsøgtes utinglyste frihedshævd, gøres det endelig gældende, at frihedshævden må anses for bortfaldet på anden vis. De sagsøgte har i deres skøder for erhvervelsen af matr.nr. cc bekræftet (direkte eller indirekte) deres respekt af servitutten af 16. de-

cember 1925), hvorved de sagsøgte under alle omstændigheder må anses for at have givet afkald på den utinglyste frihedshævd ved at acceptere sagsøgernes brug af stiarealet siden erhvervelsen i 2011. De sagsøgte har således på intet tidspunkt protesteret over sagsøgernes brug af stien og har først efter næsten 10 år påberåbt en påstået og udokumenteret frihedshævd.

Stien er privat fællessti, som sagsøgerne har vejret til. Sagsøgerne gør gældende, at sagsøgernes færdselsret i medfør af servitutten af 16. december 1925 (bilag 7), jf. afsnit 4.1 ovenfor, indebærer, at stien på matr.nr. cc er en privat fællessti, som sagsøgerne har vejret til, jf. lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje (privatvejsloven) § 10, nr. 4 og 5, til færdsel.

I § 10, nr. 4, i privatvejsloven er en privat fællessti defineret som et færdselsareal, der fortrinsvis er forbeholdt gående, cyklende eller ridende færdsel, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer.

Herudover er en vejret i § 10, nr. 5, i privatvejsloven defineret som den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej eller privat fællessti til at benytte den pågældende private fællesvej eller fællessti som færdselsareal for ejendommen.

Allerede fordi ejerne af matr.nr. bb og aa har en servitutsikret ret til at færdes på stien beliggende på matr.nr. cc, er der tale om en privat fællessti i privatvejslovens forstand. Den formulering fra Lyngby-Taarbæk Kommunes brev af 7. juli 2017, som de sagsøgte har citeret i svarskriftets afsnit 4.2, ændrer ikke herved.

Det bemærkes i den forbindelse også, at Lyngby-Taarbæk Kommune i brev af 7. juli 2017 fastholdt over for ejerne af matr.nr. cc og til ejerne af de tilgrænsende ejendomme, at stien på matr.nr. cc var en "privat fællessti" omfattet af privatvejsloven. Kommunen har hermed således forudsat, at der eksisterer mindst én vejberettiget, der har vejret til færdsel på stiarealet, jf. § 10, nr. 4, 5 og 6, i privatvejsloven, og som ikke samtidig er ejer af ejendommen.

De sagsøgte har da tilsyneladende også selv tidligere været af samme holdning, jf. E's e-mail af 11. december 2020 til sagsøgerne, hvor E anfører: "Som opfølgning på din interesse i adgang til matrikel cc - aflåst privat fællessti mellem J-vej og K Sø - har

vi nu undersøgt de gældende servitutter nærmere" (understreget her).

Særligt om bilag 19

Det bestrides, at sagsøgerne ikke skulle have givet Peter Mortensen alle sagens relevante fakta. Peter Mortensen har til brug for udarbejdelsen af sit notat af 5. februar 2021 (bilag 19) haft alle relevante oplysninger til rådighed, hvilket i øvrigt fremgår af notatet.

At Peter Mortensen ikke har haft adgang til de skriftlige erklæringer i bl.a. bilag M, som de sagsøgte har indhentet under denne retssag, har ikke betydning for notatets bevisværdi."

De sagsøgte har i deres påstandsdokument anført følgende:

"Servitutter

Manglende påtaleberettigelse

Til støtte for frifindespåstanden gøres det principielt gældende, at Sagsøgerne ikke er blandt kredsen af eventuelt påtaleberettigede parter i henhold til den tinglyste servitut af 16. december 1925, hvorfor Sagsøgte skal frifindes allerede som følge heraf.

Fortolkningen af servitut af 16. december 1925

Det følger for det første ikke af ordlyden af servituten af den 16. december 1925, at Sagsøgerne (matr.nr. aa og nr.bb) skulle være blandt kredsen af påtaleberettigede parter, jf. ligeledes det i sagsfremstillingen ovenstående under afsnit "Servituten af 16. december 1925".

For det andet anføres det alene i servituten, at færdselsretten til stien på matr.nr. cc tilkommer

"... matr.nr. cc og samtlige parceller, der måtte udstykkes herfra..."

På tidspunktet for udfærdigelsen og tinglysningen af servituten var der allerede sket udstykning fra matr.nr. cc af matr.nr. bb, ff og ee.

Udstykningen blev iværksat i september 1925 og den blev godkendt 12. november 1925.

Udstykningerne kan derfor ikke efter en sædvanlig ordlydsfortolkning anses for omfattet af servituten, idet de var endelig gennemført/planlagt forud for tinglysningen og derfor ikke kan være indeholdt i formuleringerne "måtte" eller "matr.nr. cc" i servitutteksten.

Matr.nr. aa udgør derudover en udstykning af matr.nr. bb og ikke af matr.nr. cc, jf. ting-bogsattesten Bilag 2.

Ejerne af matr.nr. aa har ligeledes som følge heraf heller ikke en påtåleret eller færdselsret til stien på matr.nr. cc, jf. servitutteksten modsætningsvis.

Ordlyden af servitutten af 16. december 1925 jf., står tillige i kontrast til servitutten af 28. juli 1926 Bilag B, der ligesom servitutten af 16. december 1925 er underskrevet af B.P. og W.J. Det fremgår af 1926 servitutten, at:

"Nærværende Deklaration tinglyses som servitutstiftende på Matr. Nr. dd og det oprindelige cc samt på enhver fra sidstnævnte Ejendom udstykket Parcel."

I servitutten af 28. juli 1926 foretages der en klar sondring mellem det oprindelige matr.nr cc og enhver udstykning af matr.nr. cc.

En tilsvarende sondring genfindes ikke i servitutten af 16. december 1925. Denne servitut forholder sig alene til parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc.

Dette forhold understøtter yderligere, at en ordlydsfortolkning af servitutten af 16. december 1925 må føre til konstateringen af, at den derfor alene omfatter udstykninger, der ikke allerede var foretaget på tinglysningstidspunktet.

Såfremt det havde været koncipisternes ønske, at den skulle omfatte allerede udstykkede parceller, herunder matr.nr. bb, må det antages, at disse allerede udstykkede parceller ville være blevet udtrykkeligt nævnt i selve servitutteksten enten særskilt eller ved en henvisning til matrikler, der var udstykket fra det oprindelige matr.nr. cc.

Dette er ikke sket.

Sagsøgernes fortolkning af servitutten af 16. december 1925 jf. Bilag 7 understøttes heller ikke af Sagsøgernes anbringende om, hvad der angiveligt skulle være formålet med servitutten.

Sagsøgerne gør således gældende, at formålet med servitutten skulle være at sikre en vej adgang til det nuværende J-vej og Z-vej

for de udstykkede parceller matr.nr. ee, ff og bb, jf. det anførte i stævningen side 8.

Imidlertid må det konstateres, at formålet med færdselsretten til stien på matr.nr. cc i stedet rettelig var at sikre fremtidige udstykninger af matr.nr. cc adgang til K Sø.

De udstykkede matrikler nr. ee, ff og bb var sø-grunde og havde allerede en sådan adgang, jf. bl.a. målebladet fra september 1925.

Sagsøgernes hævdede fortolkning af servitutten af 16. december 1925 jf. er heller ikke forenelig med den stort set samtidige lyste servitut af 23. december 1925 jf. Bilag A og det heri indeholdte udstykningsforbud i forhold til bl.a. matr.nr. bb.

Sagsøgernes fortolkning af servitutten af 16. december 1925 underbygges derfor ej heller af de historiske omstændigheder ved servitutens stiftelse og af formålet med servitutten.

Det af Peter Mortensen anførte i sit af Sagsøgerne ensidigt indhentede notat af 5. februar 2021 kan ikke føre til et andet resultat, herunder også fordi Sagsøgerne har forsømt at forsyne Peter Mortensen med alle sagens relevante fakta.

Det bestrides i øvrigt, at det ensidigt indhentede notat fra Peter Mortensen kan indgå i sagen som et egentligt bevis, idet det højst kan indgå som led i Sagsøgernes retlige argumentation, jf. retsplejelovens § 341 a, stk. 2.

#### Privat fællessti

Det bestrides, at Sagsøgernes påståede servitutret i medfør af den tinglyste servitut af 16. december 1925 skulle medføre, at stien på matr.nr. cc er en privat fælles sti, som Sagsøgerne har fri ret til at færdes på.

Sagsøgte henviser heroverfor til, at Lyngby-Taarbæk Kommune i sit brev af 7. juli 2017 har udtalt, at der alene er tale om en privat fællessti på grund af Sagsøgtes ejerforhold over matr.nr. cc, jf.

"Det forhold, at stien kan bruges af de fire skødeholdere, og at stien er ejet af disse i fællesskab, betyder netop, at stien opfylder definitionen på en privat fællessti"

Sagsøgers påståede færdselsret til stien støttes således ikke på nogen måde af kommunens vurdering i sagen.

#### Interessebortfald

Såfremt retten mod forventning måtte finde, at Sagsøgerne i udgangspunktet er påtaleberettigede i henhold til servitutten af 16. december 1925, gøres det i anden række gældende til støtte for frifindelsespåstanden, at Sagsøgerne har mistet deres retlige interesse i at håndhæve servitutten på grund af ændrede forhold.

Siden tinglysningen af servitutten den 16. december 1925 har området omkring matr.nr. cc og matr.nr. bb (og aa) skiftet karakter.

Det er som nævnt Sagsøgenes opfattelse, at formålet med servitutten skulle være følgende:

"Formålet med servitutten af 16. december 1925 var først og fremmest at sikre de tre parceller (matr.nr. ee, ff og bb), der ved Landbrugsministeriets approbation af 12. november 1925 blev udstykket fra matr.nr. cc, adgang til offentlig vej (L-vej)..." (stævningen side 8)

og

"Servitutten var derfor nødvendig for at sikre samtykket fra de daværende ejere af matr.nr. cc og dd til, at ejerne af de udstykkede matr.nr. ee, ff og bb kunne benytte sig af vejarealerne, der gav adgang til offentlig vej..." (stævningen side 8).

I dag udgøres de pågældende vejarealer af J-vej Z-vej. Der kræves ikke en servitutstiftet færdselsret for at opnå adgang til disse veje.

Det af sagsøgerne anførte formål med servitutten er derfor ikke længere til stede.

I dag er der endvidere tillige etableret fri adgang til K Sø via offentlige parker, herunder via Ø Park og Å Park.

Matr.nr. bb havde som sø-grund allerede ved udstykningen i november 1925 adgang til K Sø, jf. approbationsandragendet Bilag 5 og målebladet. Det er derfor alene Sagsøgte, der som ejere af matr.nr. cc, kan have en retligt anerkendelsesværdig interesse i at

kunne benytte stiadgangen til K Sø, idet Sagsøgte benytter deres skur og etablerede trædæk som tinglyste adkomsthavere. En sådan opholds- og brugsret kan i alle tilfælde ikke retmæssigt finde anvendelse for andre end de tinglyste adkomsthavere.

Sagsøgerne har ej heller selv anvendt stien i den tid, hvor de har ejet matr.nr. bb og aa. Sagsøgerne har derfor mistet deres eventuelle anerkendelsesværdige interesse i at kunne håndhæve servitutten af 16. december 1925 jf. Bilag 7.

#### Frihedshævd

Til støtte for frifindelsespåstanden gør Sagsøgte i tredje række gældende, at den omtvistede servitut af 16. december 1925 jf. Bilag 7, må anses for bortfaldet på grund af Sagsøgtes vundne frihedshævd, hvorfor Sagsøgte ligeledes af denne grund må frifindes.

#### Eablering af frihedshævd

Sagsøger mener ikke der vundet frihedshævd, da sagsøger påberåber sig at sagsøger har haft fri og uhindret adgang til stien fra sagsøgers grund, ligesom sagsøger påberåber sig, at sagsøger har benyttet stien.

Det er muligt at sagsøger uberettiget har krænket de sagsøgtes ejendomsret, og tiltvunget sig adgang til stien, men en sådan krænkelse af ejendomsretten, hindrer eller afbryder ikke en opstået frihedshævd.

Hvis sagsøger fastholder at sagsøger, har benyttet stien, har det været uden de sagsøgtes vidende og samtykke.

#### Sagsøger har ikke haft fri og uhindret adgang til stien

På baggrund af de mange fremlagte fotos i sagen fra ca. 1935 frem til i dag, samt 9 afgivne erklæringer der ligeledes er fremlagt, bør det kunne lægges til grund, at stiejerne har vundet frihedshævd for mange år siden.

Ingen af de omkringliggende naboer har historisk, stillet spørgsmålstegn ved stiejernes frihedshævd og/eller eksklusive ret til at benytte stien de sidste 50-60 år – måske længere tid.

Dette vil yderligere blive underbygget og dokumenteret ved partsforklaringer og vidneforklaringer.



Den eneste nabo i området der har betvivlet stiejernes frihedshævd og/eller eksklusive ret til at benytte stien er sagsøger, der først købte J-vej 5 (dengang en matrikel) i slutning af 2011.

Spørgsmålet om frihedshævd er først blevet adresseret af sagsøger omkring 2020 og stævning om spørgsmålet er først indbragt for domstolene i 2021. Dette er efter sagsøgtes opfattelse sket i forbindelse med sagsøgers ejendomsprojekt til kr. 161.000.000,00, hvor det pludseligt blev væsentligt for sagsøger at sikre sø-adgang, for så mange af sagsøgers ejendomme som muligt.

Ejendomsmægleren har medtaget billeder i ejendomsprospektet, der tydelig viser hæk mellem stien og sagsøgers ejendom. Det er fremhævet i prospektet hvilke ejendomme der har sø-grund eller ligger i første række, dette er ikke fremhævet for 5b og 7b, der ligger op til J-vej.

Sagsøger har ved køb af ejendommen ikke ekstingverer stiejernes frihedshævd, eller på anden vis fortrængt denne, dette uanset om sagsøger var i god eller ond tro. TL § 26 understøtter ikke ekstingtion af frihedshævd.

Tiltrædelse af en servitut, som følge af køb jf. Bilag 15, kan ikke ses som tiltrædelse af servitutten af de sagsøgte og ej ekstingvere frihedshævd, da der alene er tale om en betingelse for at gennemføre tinglysningen af køb af ejd.

Betingelserne for at ekstingvere/fortrænge en frihedshævd ses ikke opfyldt og er udokumenteret af sagsøger. De sagsøgte har ikke kunne fremlægge nogen form for dokumentation, der imødegår stiejernes frihedshævd.

De få fotos sagsøger har fremlagt, dokumenterer at der faktisk har været en hæk mellem stien og sagsøgtes ejendom, der hindrer adgang, ligesom forholdene alene vedrører tidspunktet efter at sagsøger uberettiget havde fjernet hækken og efter at sagsøgers håndværkere ødelagte hegnet. Alle sagsøgers dokumenterede forhold er så nye, at de ikke har nogen betydning i forhold til den af stiejerne vundne frihedshævd.

Sagsøger har således ikke fremlagt nogen form for dokumentation, der kan ekstingvere sti-ejernes frihedshævd eller som dokumenterer, at sagsøger har kunne benytte stien. Sagsøger har kun ganske få gange fået adgang til stien, ved at låne en nøgle af stiejerne. Lån af

nøgle til stien kan næppe ekstingvere stiejernes frihedshævd eller konstituere "fri" adgang og benyttelse af de sagsøgte sti.

Sagsøgers "hemmelige/skjulte" brug af stien f.eks. - om natten eller lignende - uden stiejernes mulighed for at få viden herom, fortrænger intet.

Sagsøgers logik vedrørende sagsøgers mulighed for at fortrænge stiejernes frihedshævd er helt misforstået og finde næppe støtte i retspraksis eller litteraturen. Sagsøger kunne således efter sagsøgers logik, ligeledes fortrænge stiejernes frihedshævd ved at sejle fra egen søgrund over til stiejernes søbred, da stiejerne ikke i tilstrækkeligt omfang havde hindret sagsøgers adgang til stien via søvejen.

Stiejerne har kontinuerligt og tilstrækkeligt forhindret sagsøger og andre i at bruge eller få adgang til stien.

Sagsøger har flere gange anerkendt sagsøgers manglende adgang til stien, ligesom sagsøger har anerkendt stiejernes eksklusive ret til stien og derved anerkendt stiejernes frihedshævd.

Stiejernes frihedshævd, kan naturligvis ikke ekstingveres ved at sagsøgerne uden stiejernes viden og tilladelse tiltvinger sig adgang til stien, eller ved at sagsøger uberettiget fjerner hæk og raftehegn. Sagsøger synes at være i ond tro og/eller bevist og uberettiget, at afvise kendskab til faktuelle forhold. Der er ikke endeligt sket afsætning af skel mellem stien og sagsøgers ejendom.

Sagsøgers udlægning af de faktiske forhold er i strid med virkeligheden jf. nedenstående korrespondance, sagsøger har gentagende gange anerkendt og accepteret stiejernes hævdvundne eksklusive ret til at benytte stien i denne korrespondance.

Af en mailkorrespondance mellem sagsøger og stiejerne fra december 2015 og januar 2016, fremgår følgende,

Mail fra sagsøger (B) til stiejerne af den 21. december 2015

Mail fra stiejerne til sagsøger (B) af den 15. januar 2016,

"B får nøglen, fordi vi tror at han - som vi havde talt om - vil færdiggøre den igangværende klipning af den eksisterende hæk."

Hvis sagsøger havde fri og uhindret adgang til stien fra sin grund, havde sagsøger naturligvis ikke haft behov for at få adgang til stien via en nøgle.

Sagsøger fjernede hæk og raftehegn uden tilladelse.

Mail fra stiejerne til sagsøger (B) af 15. januar 2016,

”Vi talte om følgende på mødet:

- 1) at AA og Y ville forholde sig positivt til den påtænkte udbygning under forudsætning af at B ville fælde de fleste af de eksisterende træer i forhaven. B var indstillet på at tilføje en servitut om dette, og bad AA og Y om at sende et forslag til sådan en. Han sagde også, at han ville bede BB om at fælde træerne i forhaven inden han og A rejste til London.
- 2) at B ville færdiggøre den igangværende klipning af den eksisterende hæk inden for kort tid.
- 3) at det kunne overvejes at anlægge en ny hæk, der evt. kunnes plantes i forbindelse med tilbygningens opførelse om et par år. B kunne evt. indhente et tilbud på hækken.

D. 1.12. sendte B en sms til Y. Af denne sms fremgår det, at B er i gang med at aftale træfældning med BB, og at han har indhentet et tilbud på hvad det vil koste at erstatte den eksisterende hæk. B beder desuden om nøglen til vores strandgrund. B får nøglen, fordi vi tror at han - som vi havde talt om - vil færdiggøre den igangværende klipning af den eksisterende hæk.

Samme dag erfarer vi at B har sat BB til at erstatte den eksisterende hæk, og at stien på vores grund er blevet så mudret at den er tæt på at være ufremkommelig. BB har efterfølgende bekræftet at han først fik til opgave at fælde træerne, men at B herefter ændrede opgaven, og bad ham om at fælde og erstatte hækken. For CC, DD, EE, FF, Y og AA var det en ubehagelig overraskelse at B havde iværksat en erstatning af hækken, da der ikke forelå nogen fælles aftale om at dette skulle ske.”

Det fremgår af mailen, at sagsøger fjernede hækken uden det var aftalt med stiejerne. Herefter plantede sagsøger en ny bøgehæk, der ikke havde samme størrelse som den tidligere hæk.

Mail af 10. juli 2018 fra stiejer til sagsøger (B), med vedhæftede fotos,

”Kære B Vi forsøgte i dag at benytte vores strandgrund, uden held. Stien er, som det fremgår af vedhæftede fotos, fuldstændig blokeret af et væltet hegn og byggematerialer. Jeg vil derfor gerne bede dig om at vores strandgrund ikke gøres til en del af byggepladsen og at vi fortsat vil kunne benytte denne i byggeperioden.”

samme dag den 10. juli 2018, svarer sagsøger (B) stiejerne,

”Kære G mfl. Tak for din mail. Det beklager jeg meget. Jeg har kontaktet entreprenøren og bedt ham rydde op med det samme. Jeg kan se, at hegnet også har lidt skade. Jeg vil sørge for at få plantet hæk så vi bevarer et synligt skel for min regning. Jeg vil bede landinspektør sætte skellet af og ved samme lejlighed bede ham markere skellet der hvor vi sidst plantede hæk.”

Sagsøger skriver direkte, jf. ovenstående,

”Jeg vil sørge for at få plantet hæk så vi bevarer et synligt skel for min regning.”

Mail 24. juli 2018 fra sagsøger (B) til de sagsøgte om blandt andet skel mellem stien og egen grund,

”Skel på nordside af sti (mellem min grund og jeres sti)

1. Raftehegnet oppe ved J-vej står nogenlunde i skel, idet det dog står en anelse inde på jeres sti.
2. Den nye hæk står på det første stykke ret præcist i skel, men på den nederste del af den nye hæk mod søen står den nye hæk op til 21 cm inde på min grund.
3. Det ganske korte faldefærdige raftehegn ved skræntens begyndelse står en anelse inde på min grund
4. Brugsgrænsen langs den nederste del af skellet på skrænten er ifølge landinspektøren diffus og svær at fastlægge. Brugsgrænsen på dette stykke fremgår derfor

ikke af planen. På dette stykke har Kreils derfor blot angivet det matrikulære skel på målebladet. Der er i dette område rustede jerntråde f forskellig karakter.

5. Raftehegnet nede ved søen, som jeg etablerede for 3-4 år siden uden opmåling, står lidt inde på min grund.

På ovenstående grundlag foreslår jeg følgende:

Ad 1. Raftehegn ved vej. Jeg foranlediger og betaler for raftehegnets nedrivning og etablering af hæk præcist på det rigtige matrikulære skel, dvs. lidt længere inde på min grund end der hvor raftehegnet står i dag. Hækken afsættes af landinspektøren.

Ad 2. Nye hæk. Jeg foreslår, at vi lader den nye hæk bliver stående, selv om den på den nederste halvdel står lidt inde på min grund.

Ad 3, 4 og 5. Skel fra skrænt mod sø. Jeg foranlediger og betaler dels for fjernelse af raftehegn og de rustede rester af jerntråde (bør fjernes under alle omstændigheder af hensyn til børn og dyr), dels for etablering af ny hæk i det matrikulære skel. Hækken afsættes af landinspektøren."

Det fremgår klart af mailen, at sagsøger (B) er bekendt med, at der skal ske opdeling/være skel mellem de to grunde, samt at der er en klar opdeling mellem de 2 grunde.

28. august 2018 skrev sagsøgte (G) til kommunen,

"Der er blevet placeret skelpæle og beplantning af skellet med hæk vil blive fuldført i efteråret 2018, hvilket vi fuldt ud kan tilslutte os.

3. Stiarealet (matr. cc), der fører frem til vores lille strandgrund er en del af idyllen og den er det vigtigt for os at den bevares fremadrettet - også i byggeperioden.

Dette ønske har B lovet at efterkomme.

Matr. cc må således ikke inddrages i byggeperioden til materiale transport, oplagsplads eller lign.

4. Støttemure eller lign., der opføres i forbindelse med terrænreguleringer må udelukkende placeres på FV 5A."

Mailen blev samme dag 28. august 2018 sendt til sagsøger (B), der svarede,

"Mange tak for orienteringen. Jeg er enig i det du skriver, og jeg skal sørge for, at I fortsat kan nyde sti og strandgrund uforstyrret."

Såfremt sagsøger - på daværende tidspunkt - mente sagsøger, havde en ret til at benytte stien, havde sagsøger næppe formuleret sig som sket.

Mail af 2. marts 2021 fra sagsøger (B) til de sagsøgte,

"Det er fint at mødes på lørdag, idet jeg går ud fra, at det betyder, at I er indstillet på at give adgang til stien."

Frihedshævd anbringender

De fremlagte 9 erklæringer, mange fotos og mailkorrespondance mv. understøtter ganske tydeligt, at Sagsøgte og de tidligere ejere af matr.nr. cc stedse siden 1935 har afspærret adgangen til den omtvistede sti via en aflåst jernlåge med gitter opsat ved J-vej.

Samtidig fremgår det også tydeligt af de fremlagte fotografier, at stien gennem alle årene har været afgrænset af en tæt tjørnehæk eller tilsvarende svær beplantning og/eller et eller flere træ- og trådhegn.

Ovenstående konstatering underbygges desuden af landinspektørfirmaet Emil Krog & Erik H. Petersens tegning fra 1971, hvoraf fremgår, at matr.nr. cc var et "privat stiareal", samt at der på daværende tidspunkt var plantet en 80 cm bred tjørnehæk og placeret raftehegn mod skellet mod matr.nr. bb.

Ved søbredden har der som minimum siden 1988 været opsat bådehus Bilag D-F.

Samlet må det således konstateres, at Sagsøgte og tidligere ejere af matr.nr. cc på en effektiv og kontinuerlig måde siden 1935 har hindret, at den servitutbeskyttede færdselsret ville kunne udøves af Sagsøgerne (og tidligere ejere af matr.nr. bb) eller af enhver anden part, der måtte påstå sig påtaleberettiget i forhold til servitutten for den sags skyld.

Det fremgår desuden af notatet fra Geopartner Landinspektører A/S, den af Lyngby-Taarbæk Kommune antagne landinspektør i 2017 i forbindelse med sin redegørelse for de servitutmæssige forhold vedr. matr.nr, cc noterede følgende:

"Hvorvidt der har været en aflåst låge i mange år har jeg intet kendskab til. Skulle det være tilfældet, kan der være vundet frihedshævd på færdselsretten, således at kun ganske få forsat oppe bærer færdselsretten."

Dette skal sammenholdes med, at Lyngby-Taarbæk Kommune lægger til grund i sit brev til Sagsøgte af 7. juli 2077 jf. Bilag 18, at

"... stien har været afspærret før privatvejsloven ikrafttræden, og at afspærringen formentlig derfor ikke har krævet kommunens tilladelse."

Dermed lagde kommunen til grund, at offentlighedens adgang til stien har været effektivt afskåret af Sagsøgte (og af de tidligere ejere af matr.nr. cc før Sagsøgte) i en meget lang og kontinuerlig periode, der væsentligt overstiger, hvad der kræves for at statuere frihedshævd.

Sagsøgerne har endvidere ved sin e-mailkorrespondance fra 2015 og frem, gentagne gange bekræftet over for de Sagsøgte, at Sagsøgerne ikke havde adgang til stien og at stiejerne havde en eksklusiv adgang og brugsret til stien og at sagsøgerne kun kunne få adgang til stien ved nøgle, eller ved at stiejerne gav sagsøger adgang til stien.

Derved har Sagsøgerne således også selv anerkendt, at de ikke som naboer til stien har haft en uhindret adgang til stien, idet det har været påkrævet, at de skulle passere gennem den aflåste låge, hvilket alene kunne ske med Sagsøgtes samtykke og medvirken.

Det må derfor lægges til grund, at Sagsøgte og de tidligere ejere af matr.nr. cc gennem aktive handlinger i mere end 80 år har afskåret ejerne af matr.nr. bb og eventuelle øvrige servitutberettigede i at udøve deres påståede færdselsret over stien.

Det har således stedse alene været muligt at opnå adgang til færdsel på stien, hvis den opsatte jernlåge blev låst op.

Måtte retten finde, at Sagsøgte ikke selv ved aktive handlinger har hindret adgang til stien for de servitutberettigede, gøres det i anden række gældende, at Sagsøgerne desuagtet under alle omstændigheder har været afskåret fra at kunne udøve deres evt. færdselsret på grund af plantevæksten omkring stien i et omfang og i et tidsrum, der berettiger til konstateringen af, at der er vundet frihedshævd uanset hvad.

Dette forhold understøttes af de fremlagte fotos over den daværende tjørnehæk langs matr.nr. bb, som blev fjernet af sagsøgerne og erstattet af en bøgehæk.

De i sagen fremlagte fotos viser og dokumenterer, at der ikke var en let gennemtrængelig adgang til stien på matr.nr.cc.

Sagsøgte har derfor vundet frihedshævd efter en analogi - mest subsidiært - af reglerne om alderstidshævd.

Peter Mortensens konklusioner i dennes af Sagsøgerne ensidigt indhentede notat af 5. januar 2021 jf. Bilag 19, kan ikke tillægges nogen vægt allerede fordi, at notatet hviler på en række faktuelle forkerte antagelser og deraf forkerte konklusioner.

Sammenfattende gøres det gældende, at det på baggrund af ovenstående beviseligheder er godtgjort, at Sagsøgerne og andre eventuelt færdselsberettigede ud fra de fysiske forhold på og ved stien på matr.nr. cc igennem mere end 80 år har været hindret i at kunne udøve deres råderet helt eller delvist over stien, hvorved de sagsøgte har vundet frihedshævd.

Ingen ekstinktion af Sagsøgtes vundne frihedshævd

Har sagsøger fortrængt frihedshævden

Sagsøger har i 2016 uden aftale fjernet den gamle hæk og plantet bøgehæk. I 2018 væltede sagsøgers entreprenør en væsentlig del af raftehegn, hvorefter sagsøger plantede bøgehæk.

Sagsøger eller sagsøgers entreprenør, har således bevist eller ubevist fjernet den gamle hæk og raftehegn. Herefter er der plantet bøgehæk, der naturligvis ikke har været lige så tæt som den tidligere hæk og raftehegn. Undervejs er nogle af de nye bøgeplanter gået ud, uden at sagsøger har ville erstatte planterne. Stiejerne har her opsat trådhegn.

Det forekommer derfor lidt tænkt, når sagsøger nu påberåber sig, at sagsøger har haft fri og uhindret adgang til stien.

Det er alene sagsøgers forhold der har betydet, at der er blevet plantet en nye hæk. Den nye hæk er naturligvis været nemmere at trænge igennem end den gamle tætte hæk og raftehegnet, men sagsøger kan ikke have været i tvivl om skellet pga. hækkens placering, herunder at sagsøger ikke havde en ret til at benytte stien eller faktisk benyt-



tede stien, hvilken tydeligt fremgår af den fremlagte mailkorrespondance mellem sagsøger og sagsøgte.

Sagsøgers entreprenør har uden stiejernes tilladelse gået igennem hækken ind på stien og udført nogle arbejder, dette påberåber sagsøger sig til støtte for at der er fri og uhindret adgang til stien.

Den er alene sagsøgers forhold der har betydet, at det i dag er nemmere uberettiget at trænge ind på stiejernes sti i strid med ejendomsretten. Sagsøger er således i ond tro, når sagsøger påberåber sig, at sagsøger har fri og uhindret adgang til stien, og derved skulle have fortrængt stiejernes frihedshævd.

Stiejerne er de eneste der har haft adgang til stien i 80 år, der er derfor vundet frihedshævd for mange år siden.

En grundejer der skal opretholde en frihedshævd, skal med rimelige midler sikre, at den eksklusive ret opretholdes. Der bør næppe stilles krav om, at opretholdelsen af en frihedshævd, kræver sikring mod uberettigede indtrængende personer, der krænker ejendomsretten, ved f.eks. opsætning af pigtråd eller lignende.

Sagsøger kan ikke ekstingvere de sagsøgtes frihedshævd, ved at krænke den hævdvunden ejendomsret, ved at tiltvinge sig adgang til sagsøgers ejendom, uden at de sagsøgte er bekendt hermed.

I forlængelse af ovennævnte gøres det gældende, at Sagsøgerne ikke har ekstingveret Sagsøgtes vundne frihedshævd over den omtvistede servitutret.

Til støtte herfor henviser Sagsøgte til tinglysningslovens § 26 stk. 1, hvoraf fremgår

"Dersom en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævdten også gyldighed mod ham."

Bestemmelsen skal sammenholdes med tinglysningslovens almindelige bestemmelser i § 1, stk. 2 og § 5. Heraf følger, at aftaleerhververen (Sagsøgerne) skal være i god tro på tidspunktet for tinglysningen af sin (deres) ret for at kunne fortrænge den modstridende ret ved ekstinktion.

Sagsøgerne må lægges til grund utvivlsomt at have været bekendt med servitutten af 16. december 1925 allerede inden købet af ejendommen på matr.nr. bb i 2011, idet servitutten er tinglyst på deres ejendom, jf. tingbogsattesten.

Sagsøgerne må endvidere lægges til grund at have besigtiget området omkring deres ejendom forud for købet af ejendommen, hvoraf klart fremgik at der ikke var adgang til stien.

Derved kan Sagsøgerne ikke have undgået at se den aflåste låge til stiarealet, og at dette areal er afskærmet således, at offentligheden ikke har uhindret adgang hertil.

Sagsøgerne har derfor på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til matr.nr. bb (og senere hh) måttet gå ud fra, at det udelukkende var Sagsøgte, der havde ret til at kunne benytte stien, og/eller at det udelukkende var Sagsøgte, der benyttede stien og havde mulighed herfor.

Det gøres på den baggrund gældende, at det må lægges til grund, at Sagsøgerne ikke har været i den fornødne gode tro om Sagsøgtes utinglyste frihedshævd på tidspunktet for Sagsøgernes adkomsthvervelse.

Det er allerede som følge heraf udelukket, at Sagsøgerne har ekstingveret Sagsøgtes utinglyste frihedshævd i forhold til servitutretten, jf. modsætningsvis tinglysningslovens § 1, stk. 2 og § 5.

Dernæst ligger det fast som anerkendt i stævningen side 5, at Sagsøgerne først i november 2020 rettede henvendelse til Sagsøgte vedrørende den omtvistede servitutret.

Sagsøgerne har derfor ikke på noget tidspunkt forud for november 2020 protesteret over for Sagsøgte vedrørende Sagsøgtes eksklusive, og i givet fald servitutstridige, benyttelse af stien.

Det kan som følge heraf konstateres, at Sagsøgerne under ingen omstændigheder har gjort den påkrævede indsigelse gældende over for Sagsøgte inden for 2 år efter opnåelsen af deres tinglyste adkomst til matr.nr. bb.

Sagsøgerne har dermed ikke reklameret rettidigt over for Sagsøgte, jf. modsætningsvis tinglysningslovens § 26.

Uanset hvad er det derfor udelukket, at Sagsøgerne har ekstingveret Sagsøgte's vundne frihedshævd i forhold til den omtvistede servitutret.

Sammenfattende må Sagsøgte ligeledes som følge heraf frifindes."

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

Rettens begrundelse og resultat

Den omhandlede servitut vedrører vejret til to vejstykker og adgang til den omtvistede sti. De berettigede er i servituten for så vidt angår alle de omhandlede rettigheder anført som "samtlige parceller, der måtte udstykkes fra matr.nr. cc"

Retten finder, at denne formulering umiddelbart må forstås således, at den omfatter både parceller udstykket før og efter deklarationens tinglysning.

Dette støttes af, at ejerne af de tre parceller, der blev udstykket i 1925, alene havde adgang til og fra grundene, hvis de var tillagt den i servituten nævnte vejadgang.

Retten lægger derfor til grund, at ejerne af disse tre parceller havde vejadgang i henhold til servituten, uanset om udstykningen blev gennemført før eller efter servituttens underskrivelse og tinglysning.

Ejerne af de tre parceller havde alle direkte adgang til K Sø. Deres interesse i den ved servituten tillagte stiadgang var derfor oprindeligt meget begrænset eller ikke eksisterende.

Retten finder imidlertid ikke, at servituten ud fra en formålsbetragtning kan fortolkes imod ordlyden, så ejerne af de tre parceller ikke tillige var tillagt stiadgang.

Retten finder heller ikke, at stiejernes belastning stiger så kraftigt ved, at der er udstykket yderligere en ejendom fra sagsøgernes parcel, at det kan føre til, at stiadgangen bortfalder ud fra et forudsætningspunkt.

Spørgsmålet er herefter, om den ret til stiadgang, som ejerne af sagsøgernes grund var tillagt ved servituten, er bortfaldet ved frihedshævd.

Retten lægger til grund, at både sagsøgerne og tidligere ejere af deres ejendom ikke eller i meget begrænset omfang har anvendt stien. Retten lægger videre til grund, at skellet mellem grunden og stien har været markeret og i væsentligt omfang været uigennemtrængeligt på grund af hegn og hæk.

Afgørende for, om der er vundet frihedshævd, er imidlertid, om ejerne af stien i hævdstid har rådet over stien på en måde, som er uforenelig med servitutrettens fortsatte udøvelse.

I det omfang det overhovedet på gamle kort og billeder kan ses, ser det ud som om, at hæk og hegn er placeret på A og B's ejendom. Dette er dog forbundet med stor usikkerhed. Der er imidlertid ikke noget, der godtgør, at hegn og hæk er placeret på stiejernes parcel, og at stiejerne således aktivt har rådet på en måde, så servitutretten ikke har kunne udøves. Der er heller ikke fremkommet andre oplysninger om en sådan råden.

Det lægges til grund, at stiejerne løbene har sørget for låge og lås ved stiens start ved J-vej. Dette kan muligvis have betydning for andre, der vil påberåbe sig servitutten, men ikke for A og B, som har haft hele skellet som mulig adgangsvej til stien.

Af disse grunde gives A og B medhold i den nedlagte påstand. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, som er angivet til 500.000 kr., forløb, herunder at der blev anvendt 2 dage til hovedforhandlingen, og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 65.000 kr. og af retsafgift med 400 kr. A og B er ikke momsregistreret i relation til denne sag.

#### THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, C, D, E, F, G og Boet efter H skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa og bb, har ret til færdsel på stiarealet på matr.nr. cc i henhold til servitut tinglyst den 16. december 1925.

C, D, E, F, G og Boet efter H skal solidarisk til A og B betale sagsomkostninger med 65.400 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 12. januar 2024

---

Sag BS-16246/2022-OLR  
(19. afdeling)

C og D  
E og F  
G  
og  
GG og HH (tidligere boet efter H)  
(advokat Christian H. Schjerning for alle)

mod

B  
og  
A  
(advokat Louise Solvang Rasmussen for begge)

Retten i Lyngby har den 30. marts 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9627/2021-LYN).

Landsdommerne Lone Kerrn-Jespersen, Tine Egelund Thomsen, og Teresa Lund Tøgern (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanterne, C, D, E, F, G, GG og HH, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, B og A, samt de til enhver tid værende ejere af matr.nr. aa og bb tilpligtes at anerkende, at appellanterne har vundet frihedshævd

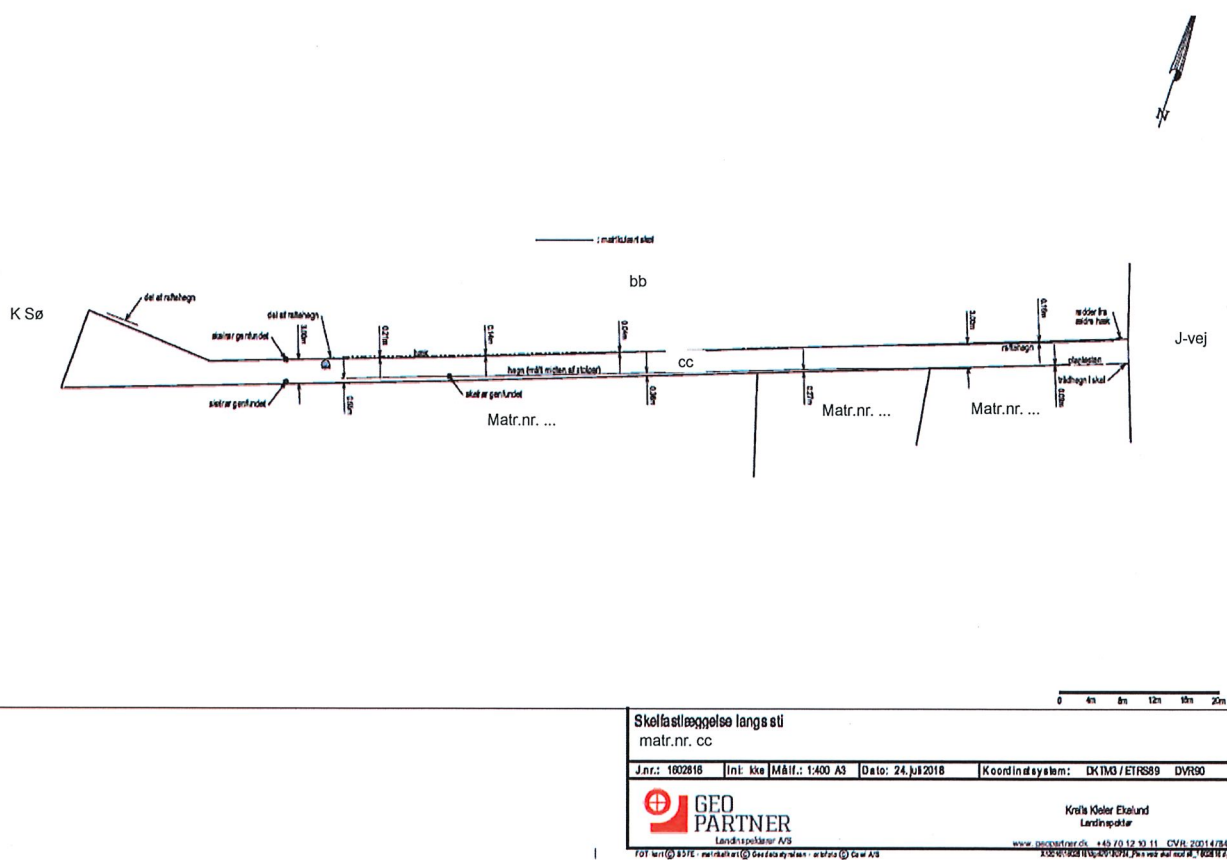
til færdsel på stiarealet på matr.nr. cc, uagtet servitut tinglyst den 16. december 1925.

B og A har påstået stadfæstelse, subsidiært frifindelse.

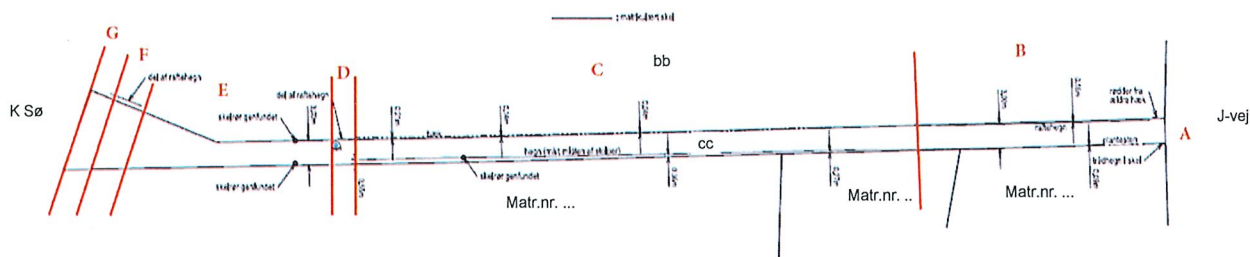
### Supplerende sagsfremstilling

Der er under sagen fremlagt kortmateriale og en lang række fotos af stien og stiområdet såvel fra før A og B's erhvervelse af J-vej nr. 5 som efter.

Som det fremgår af byrettens dom, foretog landinspektør Kreis Kieler Ekelund den 24. juli 2018 en opmåling af stiearealet:



På baggrund af denne opmåling har A og B udarbejdet et støttebilag, hvor stien er opdelt i delstrækninger. Af støttebilaget fremgår bl.a.:



## Forklaringer

G, B, A, O og P har afgivet supplerende forklaring. BB har endvidere afgivet forklaring.

G har forklaret bl.a., at han, da han i 1999 købte sin andel af stiearealet, gjorde sig tanker om baggrunden for servitutten. Der var i 1998 en høj og uigennemtrængelig hæk mellem A og B's ejendom og stien, så man kunne hverken komme den ene eller den anden vej. Op mod J-vej var der raftehegn og en låge med hængelås. Han har ikke set hverken B eller A lufte hund på stien. Den tidligere ejer af nr. 5, [...], har han heller aldrig set på stien. Alle har hidtil respekteret skellet, og andre end stiejerne har ikke kunnet benytte stien uden at være inviteret. A og B har ikke kunnet opfatte forholdene sådan, at de måtte bruge stiearealet. A og B's gartner har fra stien klippet den gamle hæk i toppen, og til det har han lånt nøglen til lågen. Det er ikke sket særlig tit.

Han kan ikke huske, hvor lang tid udskiftningen af lågen tog, men der gik måske en måned eller to. Der gik i hvert fald ikke et helt år, som det fremgår af EE's erklæring af 7. maj 2017. I det tidsrum, hvor lågen var under udskiftning, havde stiejerne sørget for, at indgangen til stien var blokeret af stiejerne ved hjælp af brædder. Han var selv med til det arbejde.

Stiejerne har ikke givet tilladelse hverken til fjernelse af raftehegn eller fjernelse af den gamle hæk mellem A og B's ejendom og stien. Stiejerne har vedligeholdt hækken. Fra 1998 og til fældningen af hækken skete der ikke forandringer, og man kunne ikke passere fra A og B's ejendom ud på stien. Efter fældningen af den gamle hæk kunne man stadig ikke passere ved normal adfærd, men håndværkerne klippede hundehegnet i stykker for at kunne passere. Han husker det sådan, at B fældede den gamle hæk i 2017, men det kan godt passe, at det rettelig var i 2015/16. De har bidraget til betaling af den nye hæk.

På arealet ned mod søen var der et raftehegn. Ud for badehuset tilhørende nr. 5 sluttede raftehegnet, som det ses på fotoet fra strækning G og F fra 1988. På det sidste stykke ned til søen var der et trådhegn. Der er ikke efterfølgende sket



ændringer i raftehegnet. Han kan ikke se, hvad der er på billedet på ekstrakten s. 450, og han kan ikke sige, om der er sket en ændring her. På den nederste del af J-vej 5 mod K Sø var der noget hegn og noget beplantning, som han ikke helt husker. Han er ikke enig i, at den nederste del var slags "fællesareal", idet arealerne var adskilt med hegning. Han opfattede det sådan, at det var lidt vanskeligt for landinspektøren at opmåle på grund af skråningen. Landinspektørens opmåling, der blev foretaget under anvendelse af GPS, angik placering af skel.

**B** har forklaret bl.a., at **A** og han bemærkede servitutten, da de købte ejendommen, men at de ikke gjorde sig mange overvejelser om stien, da deres fokus var på den ejendom, de købte. De har brugt stien løbende, når der var anledning til det, og de kom ind på stien ved at krydse skellet.

Med undtagelse af de år, hvor de boede i udlandet, klippede han hækken mellem sin ejendom og stien en til to gange om året, og hækken blev i den forbindelse også klippet i toppen. Da de i 2019 kom hjem, begyndte han på ny at klippe toppen af hækken. De har benyttet stien til at få adgang til kloakken, og de har også fået sat afspærring op på stien i forbindelse med kraftigt regnvejr. Det er hans oplevelse, at hverken han eller stiejerne tidligere har haft fokus på, om han og hans familie måtte bruge stien eller ej. Han tror heller ikke, at nogen af stiejerne i årenes løb har kendt til begrebet frihedshævd.

Vedrørende de forskellige strækninger benævnt A-G har han forklaret følgende: På strækning A har der i A og hans ejertid været en låge med lås. De syntes, at det var fint, at lågen var låst, da de ikke havde brug for adgang til stien gennem lågen, og de havde ikke noget behov for, at stien blev brugt af mange.

På strækning B var der frem til 2018 et gammelt raftehegn, som man ikke naturligt passerede. Deres entreprenør beskadigede det ved et uheld i 2018, og de etablerede derefter en hæk og et hundehegn. I 2021 vedligeholdte han hækken fra stisiden, fordi han på grund af hundehegnet ikke kunne komme til fra sin egen side. Der var passage gennem skellet det sted, der adskiller strækning B og strækning C. På strækning C var der frem til 2015 en tjørnehæk, som man ikke naturligt gik gennem. Han klippede tjørnehækken i toppen, mens den stadig stod der. Der blev i december 2015 afholdt et møde med deltagelse af stiejerne, A og ham, og det er hans opfattelse, at det blev aftalt, at tjørnehækken skulle udskiftes, hvilket han herefter gjorde. Det var i forbindelse med denne udskiftning af hæk, at han lånte en nøgle til lågen, så de nye hækplanter kunne transporteres ad stien ned til strækning C. Han har ikke derudover lånt nøglen. Det var på denne strækning, at de i 2020 lavede en afskærmning, fordi der var lovet meget regn. De drøftede ikke afskærmningen med stiejerne på forhånd, men det var hans opfattelse, at stiejerne fandt det i orden. På strækning D var der indtil december 2018 et lille raftehegn på tre til fire meter, som han fjernede og i stedet plantede små hækplanter og opsatte et hundehegn. Hundehegnet

var placeret på deres grund. De gik gennem hækken på dette sted, da de i 2020 skulle inspicere et kloakdæksel på stien. På strækning E var der frem til 2018 et stort fællesareal med træer og buske, og der var på denne strækning reelt helt fri passage mellem deres ejendom og stien. I 2018 plantede han også små hækplanter på denne strækning og opsatte et hundehegn. Hækken gik dog ud i forsommeren 2019, og der blev ikke plantet andet, før stiejerne i november 2022 plantede nogle nye små hækplanter. På strækning F stod der et raftehegn på deres grund, og han opfattede det som deres hegn. I 2015 udskiftede han raftehegnet med et nyt, og det nye raftehegn går hele vejen ned til søen. Det gamle raftehegn gik til omkring midten af strandhuset. Forevist fotografi fra strækning F omkring 2000 har han forklaret, at hækplanterne stod i skellet, og raftehegnet stod på hans grund. På strækning G var der frem til 2015 ingen afskærmning, men det nye raftehegn, som han satte op, går helt ned til søbreden.

Hans opfattelse har været, at der, indtil denne tvist opstod, var en god dialog mellem stiejerne og hans familie, og at der har været gensidig brug af stien og den nederste del af hans ejendom. Der var hel almindelig fri passage i dele af skellet, da de købte ejendommen.

Forevist udateret ejendomsprospekt fra Home har han forklaret, at deres intention aldrig har været et projekt af den beskrevne karakter. Deres intention er selv at benytte ejendommen J-vej 7, og han har ikke været involveret i beskrivelsen af prospektet.

A har forklaret bl.a., at hun kan bekræfte B's forklaring.

Hun erindrer desuden en sommerdag i 2013 eller 2014, hvor hun var nede ved vandet sammen med børnene, da hun mødte Y, der var sammen med sin søn. Hun foreslog, at drengen kom over til dem og badede sammen med hendes søn, hvortil drengen svarede, at de også tidligere havde været inde hos dem og bade fra badebroen, når de ikke var hjemme. De stod på strækning G, da det talte sammen, og der var fri passage over skellet på dette tidspunkt. Forevist fotografi fra strækning G og F fra 1988 har hun forklaret, at man kan se bagsiden af deres strandhus på fotografiet, og at der så også omtrent sådan ud ved den episode, hun lige har forklaret om. Der har været passage på dette sted både før og efter, at der blev plantet hæk.

O har forklaret bl.a., at hun boede på J-vej 1 fra 1978 til omkring 1995. Hun benyttede stiarealet nærmest hver dag i forbindelse med enten sejladss på søen eller leg med sine veninder. Efter hun flyttede hjemmefra, kom hun på stiarealet omkring én gang om ugen for at sejle sammen med sin far, for at gå tur eller for at bade. Der var hele vejen ned til søen hermetisk lukket mellem stiarealet og A og B's ejendom, og der var således ingen passage mellem stien og ejendommen. Der blev klippet græs på stien, og hækken blev

også klippet. Der var desuden almindelig vedligeholdelse af trapper og af lågen. Hun mener, at lågen er blevet udskiftet et par gange. Efter hendes opfattelse er det kun stiejerne, der har benyttet stien.

Forevist fotografi fra strækning G og F fra 1988 har hun forklaret, at der var en betonmur med trådhegn over, der gik fra vandet og op på strandbredden. Man kan ikke se betonmuren på fotografiet. Hun mener også, at der var et stålhegn på den anden side af betonmuren. Hun har nogle fotografier, hvor raftetegnet ikke slutter så langt fra bredden, som det ser ud til på det fremlagte fotografi. Hun husker det anderledes, og hun mener ikke, at man fra stien kunne se direkte ind på bådehuset. Hun mener i øvrigt, at man på fotografiet kan se, at der er opsat et trådhegn.

På strækning E var der inde i buskadset et trådhegn, der gjorde, at man ikke kunne passere skellet. Foreholdt mail af 24. februar 2021 fra teknisk konsulent Kreils Kieler Ekelund til B, hvoraf fremgår bl.a.:

”I juli 2018 blev jeg som landinspektør hos Geopartner sat på opgaven at afsætte skellet mellem matr.nr. cc og bb

Så vidt jeg erindrer, kunne jeg konstatere følgende:

...

At der var mulighed for passage mellem de to ejendomme på skræntarealet”,

har hun forklaret, at hun ikke er enig heri. Som hun har forklaret, var der et hegn inde i buskadset, og man kunne derfor ikke passere over skellet.

**P** har forklaret bl.a., at de i forbindelse med byggeprojektet på A og B's ejendom var inde på stiaarealet omkring tre gange. Første gang var for at tilslutte deres mandskabsvogn til en kloakledning, hvor de anvendte et kloakdæksel beliggende på strækning D. Der var en nyplantet hæk, som de kunne passere for at komme ind til kloakdækslet. Han kontaktede ikke ejerne af stiaarealet, inden de gik ind på stien. De var også inde på strækning D senere i 2020, hvor de igen gik gennem hækken, og de kontaktede heller ikke ejerne af stien i den forbindelse. Endelig var de i sensommeren eller det tidlige efterår 2020 inde på stien for at sætte en afspærring op, fordi de på grund af meget regn var bange for, at området ville styrte sammen. De benyttede på intet tidspunkt lågen for enden af stien, da den var aflåst.

**BB** har forklaret, at han er uddannet gartner, og at han siden 2012 løbende har udført arbejde på A og B's ejendom på J-vej 5. Han har desuden siden 2003 udført arbejde for den tidligere ejer af J-vej 7, så han er kommet i området jævnligt. Han har siden 2012 klippet hækken mellem

J-vej 5 og stiaarealet, dog ikke i de år hvor A og B var bortrejst. Hækken var høj, og omkring midten af den kunne man på grund af en stor ro-dodendron ikke komme tæt på den fra J-vej 5, hvorfor det var nødvendigt at klippe denne del fra stien. Hækken var på strækning C, og der var passage ved den indtegnede streg mellem strækning B og strækning C samt ved strækning D, hvor der var en skrænt.

Omkring 2015 fjernede han hækken, og der var i den forbindelse behov for at komme ind på stien gennem lågen med en gravemaskine. Da han efterfølgende skulle plante en ny hæk, kørte han gennem lågen og ned ad stien med de omkring 300 hækplanter. Den nye hæk blev plantet nøjagtig det sted, hvor den gamle hæk havde stået.

I den tid han er kommet på ejendommen J-vej 5, er der ikke plantet hæk af andre end B. Tidligere var der noget vildtvoksende bevoksning på skrænten mellem ejendommen J-vej 5 og stien, som man kunne passere. I dag er der et hundehegn ned over skrænten. Han husker også, at der tidligere var nogle fag raftehegn ved D og F.

### **Anbringender**

C, D, E, F, G, GG og HH har for landsretten frafaldet anbringenderne om, *at* A og B ikke er påtaleberettigede parter i henhold til servitutten af 16. december 1925, *at* A og B ikke havde vejadgang i henhold til servitutten, og *at* A og B i modsat fald havde mistet deres retlige interesse i at håndhæve servitutten.

Sagen for landsretten angår herefter, om A og B's færdselsret på det omhandlede stiareal i henhold til servitutten af 16. december 1925 er bortfaldet ved frihedshævd, og om A og B i givet fald har ekstingveret frihedshævden, eller om denne på anden vis er bortfaldet.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten om frihedshævd og i givet fald mulig ekstinktion eller bortfald på andet grundlag.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Som anført ovenfor, angår sagen for landsretten i første række, om A og B's færdselsret på stiaarealet matr.nr. cc i henhold til servitutten af 16. december 1925 er bortfaldet ved frihedshævd.

Efter bevisførelsen, herunder de fremlagte fotografier optaget i forskellige år og de afgivne forklaringer, finder landsretten, at det ikke er godtgjort, at stiejerne har rådet over stiaarealet på en sådan måde og i et sådant tidsrum, at det har

været uforeneligt med færdselsretten for ejerne af ejendommen J-vej 5 i henhold til servitutten af 16. december 1925, således at denne færdselsret er bortfaldet ved frihedshævd.

Landsretten finder endvidere, at færdselsretten til stiaarealet ikke kan anses for bortfaldet som følge af begrænset eller manglende udnyttelse af stiaarealet af de forskellige ejere af ejendommen J-vej 5, herunder er det ikke godtgjort, at A og B ikke reelt har anvendt arealet i deres ejertid.

På denne baggrund tager landsretten A og B's frifindelsespåstand til følge.

Efter sagens udfald skal C, D, E, F, G, GG og HH i sagsomkostninger for landsretten in solidum betale 65.000 kr. til A og B til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

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

A og B frifindes.

I sagsomkostninger for landsretten skal C, D, E, F, G, GG og HH in solidum inden 14 dage betale 65.000 kr. til A og B. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.