

## SAGSRESUMÉ

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte er forpligtet til at anerkende, at en række sagsøgere via en tinglyst deklaration eller alternativt via hævde har færdselsret over sagsøgtes ejendom.

Sussie og Jens Langager bor i København, men købte i 2015 deres drømmesommerhus i Vejbyområdet, Nordsjælland. Sommerhuset ligger i første række på en høj skrænt. På vestsiden af ejendommen går en sti, som leder til en trappe, der giver adgang ned til stranden. Såvel stien som trappen ligger på Sussie og Jens' ejendom. Stien er ud mod vejen afspærret af en port, som er aflåst.

Trappen ejes af et trappelaug, hvis medlemmer er de omkringliggende ejendomme. Trappelaugets formål er at vedligeholde trappen. Hvert medlem har en nøgle til porten.

På Sussie og Jens' ejendom er lyst flere gamle deklarationer vedrørende adgangen til stranden, som har forskellig ordlyd. Nogle af de seneste deklarationer giver eksplicit færdselsret til ejendommen, men den ældste fra 1961, som angår de ni ejendomme, der ligger tættest på Sussie og Jens' ejendom, har en ordlyd, som ikke direkte nævner adgangen til at færdes over ejendommen. Denne deklaration blev pålagt i forbindelse med, at området blev udstykket til sommerhusgrunde.

Sussie og Jens oplevede i perioden 2015-2018, at larmen fra brugerne af trappen blev mere og mere irriterende. Nogle brugere var meget højlydte, ligesom også skrald m.v. til tider blev smidt ind i haven. Derfor ønskede Sussie og Jens at begrænse adgangen til ejendommen, og de rejste spørgsmålet om begrænsning af medlemsskaren af trappelaugets på generalforsamlingen i 2019. Punktet gav anledning til en del højlydte diskussioner og udgangen blev, at trappelaugets fandt, at trappelaugets ikke kunne træffe afgørelse, og at parterne måtte løse problemstillingen imellem sig.

Derfor kontaktede Sussie og Jens en advokat og spurgte om råd. Advokaten fandt, at deklaration fra 1961 ikke gav ret til færdsel grundet ordlyden. På denne baggrund skrev Sussie og Jens' advokat i starten af 2020 ud til de ni ejendomme omfattet af 1961-deklaration og opsagde disses ret til at færdes på ejendommen. Samtidig anmodede Sussie og Jens om, at de ni ejendomme skulle aflevere deres nøgle til porten.

De ni ejendomme protesterede kraftigt og hyrede i fællesskab en advokat, som skrev til Sussie og Jens' advokat. Da der ikke kunne opnås enighed, anlagde de ni ejendomme en anerkendelsessag med påstand om, at Sussie og Jens skulle anerkende, at de ni ejendomme havde ret til at færdes over Sussie og Jens' ejendom.

De ni ejendomme gør gældende, at 1961-deklarationen i lyset af tilblivelseshistorien, områdets beskaffenhed m.v., skal fortolkes som indeholdende en færdselsret, uanset at dette ikke fremgår direkte af deklarationens ordlyd. Subsidiært gøres det yderligere gældende, at en færdselsret er opstået via hævde, enten via synbar hævdeserhvervelse eller via "alderstidshævde". Jens og Sussie gør på deres side gældende, at deklarationen ikke indeholder en færdselsret, og at hævde ikke er indtrådt, hverken som synbar eller "aldertidshævde".

Under hovedforhandlingen vil der blive afgivet partsforklaring fra Kathrine Enghave (ejer af en af de ni ejendomme) og Jens Langager. Herudover vil der blive afgivet vidneforklaringer fra Lilly Svendsen og Gudrun Scheel, som begge er ældre beboere, hvis familie har haft sommerhuse i området siden udstykningen i 1960'erne, og derfor kender til, hvordan adgangen til trappen er sket igennem tiden. Endelig vil Jonna Hejre, der er hyppig gæst hos Jens og Sussie Langager, afgive forklaring om sine oplevelser i forhold til den chikane, som parret har oplevet.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

## STÆVNING

Som advokat for

Jørn og Tove Abrahamsen  
Langlandsvej 6, 2. tv.  
2000 Frederiksberg C.  
("sagsøger 1")

og

Mads og Hanne Svendsen  
Enebærvej 3  
3500 Værløse  
("sagsøger 2")

og

Ole Ohlenschalger  
Østrebrogade 81, 3. th.  
2100 København Ø.  
("sagsøger 3")

og

Kathrine Enghave  
Poppel alle 13  
2720 Vanløse  
("sagsøger 4")

og

Niels Hjorth  
Skovvej 9  
2900 Hellerup  
("sagsøger 5")

og

Inger Thim  
Gammel Kongevej 10, 2. th.  
2000 Frederiksberg  
("sagsøger 6")

og

Birgit Jacobsen  
Hjerebakken 21  
3460 Birkerød  
("sagsøger 7")

og

Bente og Hans-Ulrik Tønnessen  
Hjortekærstrædet 12  
2800 Lyngby  
("sagsøger 8")

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

og

Lise Grace-Johnsson  
Lærkesletten 6  
2980 Kokkedal  
("sagsøger 9")

indstævner jeg herved

Sussie og Jens Langager  
Dalgas Boulevard 34, 4. th.  
2000 Frederiksberg  
("sagsøgte")

til som sagsøgt at møde i nedennævnte retssag, hvor jeg på vegne mine klienter nedlægger følgende

## **PÅSTANDE:**

1. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de til enhver tid værende ejere af ejendommene (1) matr.nr. 1b, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 9, 3210 Vejby (2) matr.nr. 3a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 12, 3210 Vejby, (3) matr.nr. 4a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 14, 3210 Vejby, (4) matr.nr. 2a, Vejby Strand Vejby, beliggende Vibevej 5, 3210 Vejby, (5) matr.nr. 1ag, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 4, 3210 Vejby, (6) matr.nr. 2ab, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 8, 3210 Vejby, (7) matr.nr. 7a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 16, 3210 Vejby, (8) matr.nr. 1af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 2, 3210 Vejby, (9) matr.nr. 3af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 11, 3210 Vejby har ret til fri adgang til stranden over ejendommen matr.nr. 6l, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 10, 3210 Vejby, i form af gående færdsel via vejen (stien) på ejendommen.
2. Sagsøgte tilpligtes at tåle tinglysning af deklaration på ejendommen matr.nr. 6l, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 10, 3210 Vejby, om retten ifølge pkt. 1 til fordel for beboerne i ejendommene (1) matr.nr. 1b, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 9, 3210 Vejby (2) matr.nr. 3a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 12, 3210 Vejby, (3) matr.nr. 4a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 14, 3210 Vejby, (4) matr.nr. 2a, Vejby Strand Vejby, beliggende Vibevej 5, 3210 Vejby, (5) matr.nr. 1ag, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 4, 3210 Vejby, (6) matr.nr. 2ab, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 8, 3210 Vejby, (7) matr.nr. 7a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 16, 3210 Vejby, (8) matr.nr. 1af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 2, 3210 Vejby, (9) matr.nr. 3af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 11, 3210 Vejby.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

## SAGSFREMSTILLING:

Sagens parter er alle ejere af sommerhuse i området omkring Vejby Strand.

Den foreliggende sag angår spørgsmålet om sagsøgerne via en deklaration fra 1961 eller ved erhvervet hævd har ret til færdsel over sagsøgtes ejendom via den vej (sti), som går over sagsøgtes ejendom fra Vibevej og til stranden.

Sagsøger 1 ejer ejendommen matr.nr. 1b, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 9, 3210 Vejby.

Sagsøger 2 ejer ejendommen matr.nr. 3a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 12, 3210 Vejby.

Sagsøger 3 ejer ejendommen matr.nr. 4a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 14, 3210 Vejby.

Sagsøger 4 ejer ejendommen matr.nr. 2a, Vejby Strand Vejby, beliggende Vibevej 5, 3210 Vejby.

Sagsøger 5 ejer ejendommen matr.nr. 1ag, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 4, 3210 Vejby.

Sagsøger 6 ejer ejendommen matr.nr. 2ab, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 8, 3210 Vejby.

Sagsøger 7 ejer ejendommen matr.nr. 7a, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 16, 3210 Vejby.

Sagsøger 8 ejer ejendommen matr.nr. 1af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 2, 3210 Vejby.

Sagsøger 9 ejer ejendommen matr.nr. 3af, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 11, 3210 Vejby.

Sagsøgte ejer ejendommen matr.nr. 6l, Vejby Strand, Vejby, beliggende Vibevej 10, 3210 Vejby.

Sommerhusområdet fremgår af oversigtsrids fremlagt som **bilag 1**.

I forbindelse med områdets udstykning som sommerhusområde blev der i 5. august 1961 lyst en deklaration på sagsøgtes ejendom, **bilag 2**. Deklarationen (som herefter benævnes "1961-deklarationen") gav i § 1 ret for de omfattede ejendomme til:

*"for vedkommende ejere med husstand og gæster m.v. af nævnte parceller færdselsret på de til parcellerne hørende veje."*

Såvel sagsøgernes som sagsøgtes ejendomme er omfattet af deklarationen.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

I 1961-deklarationens § 2 er endvidere indføjet en bestemmelse specifikt omkring stranden ved sagsøgtes ejendom. Bestemmelsen er sålydende:

*"Underskrevne gårdejer Jørn Svenningsen giver herved ejere med husstand og gæster af samtlige de i § 1 nævnte parceller strandret, derunder ret til badning på matr. nr. 61 Vejby Strand, Vejby, hvilken ret vil være at lyse som servitutstiftende. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af de nævnte parceller."*

Det gøres gældende, at 1961-deklarationen reelt giver sagsøgerne ret til at færdes ad den vej (sti) til stranden, der allerede dengang var på sagsøgtes ejendom, og som gav adgang til stranden, hvor områdets beboere via 1961-deklarationen havde fået tillagt strandret.

I 1960'erne foregik adgangen til stranden blandt andet via vejen over sagsøgtes ejendom. Vejen var på daværende tidspunkt en trampesti, og der var ingen trappe. Det var en vanskelig adgangsvej, idet klinerne var stejle, **bilag 3**.

Lilly Svendsen og Gudrun Scheel vil under hovedforhandlingen afgive forklaring om brugen af vejen (stien) i perioden fra 1960'erne og frem til dato.

Lillys far købte i 1961 ejendommen Svanevej 1, og hun har efterfølgende i 1992 erhvervet ejendommen fra faderens dødsbo. Lilly er siden 1961 kommet jævnligt i området og kender indgående forholdene omkring vejen (stien) og trappen på Vibevej 10.

Gudrun Scheel købte i 1963 ejendommen Svanevej 4 sammen med sin nu afdøde mand. Gudrun har efterfølgende tilbragt en stor del af hver sommer i området og kender ligesom Lilly alt til områdets historie og adgangsvejen til stranden via Vibevej 10.

**\*\*o0o\*\***

I 1968-70 opførte beboerne i området en trappe på sagsøgtes ejendom, således at adgangsvejen til stranden blev lettet. Det var navnlig ejere af de ejendomme, som er sagsøgerne i dag, der var de bærende kræfter i forbindelse med opførelsen af trappen.

Ved deklaration af 9. november 1969 gav den daværende ejer af sagsøgtes ejendom visse nærmere specificerede ejendomme tinglyst ret til at benytte vejen (stien) og trappen til forstranden, **bilag 4**, herefter "1969-deklarationen". Ejendommene er kendetegnet ved at ligge længere væk fra Vibevej 10 end de ejendomme, som er omfattet af 1961-deklarationen.

Adgangen blev givet med betingelse om, at de pågældende ejendomme skulle være medlemmer af "trappelaug" og deltage i vedligeholdelse af trappen.

Der var således allerede på dette tidspunkt en trappe og et trappelaug. Det bemærkes i den forbindelse, at da trappen blev opført, blev stien på sagsøgtes grund indhegnet og en adgangsport etableret mod Vibevej, således at adgang alene kunne ske med nøgle. Hvert medlem af trappelaug har en nøgle til porten.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Ved deklaration lyst 28. april 1981 gav den daværende ejer af sagsøgtes ejendom seks yderligere ejendomme ret til at benytte vejen og trappen til forstranden, **bilag 5**, herefter "1981-deklarationen".

I midten af 2015 blev sagsøgte ejer af Vibevej 10, **bilag 6**.

Som **bilag 7** fremlægges forskellige fotos af stien over sagsøgtes ejendom og trappen.

**\*\*o0o\*\***

Siden trappens opførelse har vedligeholdelsen af trappen været varetaget af et trappelaug, Trappelaug Vibens, hvis vedtægter fremlægges som **bilag 8**. Betingelserne for opnåelse af medlemskab er følgende, jf. § 3 i vedtægterne:

*"Ret til medlemskab af trappelaug har parcelejere, der har tinglyst ret til at færdes på stien over matr.nr. 6l. Kun medlemmer har ret til at benytte trappen."*

Langt de fleste af sagsøgerne har været medlemmer af trappelaug i en menneskealder, og der er ikke før i 2019 stillet spørgsmålstejn ved, om sagsøgerne opfyldte medlemsbetingelsen om "tinglyst ret".

Trappelaug har en formue, som igennem tiderne er opbygget via medlemmernes, herunder sagsøgtens indbetalinger. Seneste regnskab fremlægges som **bilag 9**.

På Trappelaug Vibens generalforsamling i 2019 stillede sagsøgte spørgsmålstejn ved, om andre end de ejendomme, der var omfattet af 1969- og 1981-deklarationen, havde egentlig ret til at benytte vejen over Vibevej 10 som adgangsvej til stranden. Det var således sagsøgtens opfattelse, at sagsøgte kunne opsigte sagsøgtens ret til at benytte stien over Vibevej 10, hvilken opfattelse sagsøgerne ikke delte.

Dette standpunkt førte til adskillige drøftelser på generalforsamlingen, **bilag 10**.

Efterfølgende har sagsøgte opsagt sagsøgtens ret til at færdes over Vibevej 10, **bilag 11**, hvilket sagsøgerne har protesteret imod **bilag 12**.

Det har ikke været muligt at nå til enighed om en mindelig løsning, hvorfor nærværende stævning er nødvendig.

## **ANBRINGENDER:**

Det gøres principalt gældende, at stien over Vibevej 10 er en "vej" i 1961-deklarationens forstand.

Dette fremgår endvidere af en fortolkning af deklarationen, idet den "strandret", som er tilsagt de sagsøgende parceller ved deklarationen, alene giver mening, hvis "strandretten" med dertil hørende ret til badning reelt kan udøves. Adgangsvejen til stranden er således særdeles vanskelig, hvis der ikke er adgang via sagsøgtens ejendom.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Tætteste offentlige adgang til stranden er således ca. en kilometer fra Vibevej 10.

Ved oprettelse af 1961-deklarationen, der blev oprettet i forbindelse med udstykningen af de sagsøgende parceller, har det således været intentionen at skabe en adgang til stranden.

Uanset at ordlyden i 1961-deklarationen ikke direkte anfører adgang til stien, må denne – set i lyset af tilblivelsen – anses for en vej i 1961-deklarationens forstand, hvorfor sagsøgerne har adgang hertil, jf. § 1 i 1961-deklarationen.

Derfor har sagsøgerne med husstand og gæster m.v. tinglyst ret til at færdes ad vejen over sagsøgtes ejendom.

Det gøres subsidiært gældende:

Stien over vejen over Vibevej 10 har været benyttet af områdets beboere, in casu ejendommene omfattet af 1961-deklarationen, som adgangsvej til stranden siden 1960'erne,

Færdslen har været synbar fra starten af, idet vejen i begyndelsen havde karakter af en trampesti.

Visse ejendomme har sidenhen fået tinglyst ret til at færdes over ejendommen, men det ændrer ikke den oprindelige færdsels karakter af "synbar" servitut råden,

Ejerne af Vibevej 10 har ikke før 2019 opponeret mod den færdsel, som sagsøgerne har udøvet over Vibevej 10. Det forhold, at stien blev indhegnet og port etableret, udgør ikke et "samtykke" fra sagsøgte, da det er trappelaugget, som har bekostet såvel hegn som port.

Bevisbyrden for et eventuelt samtykke påhviler sagsøgte, og bevisbyrden er ikke løftet,

Færdslen er derimod stiltiende blevet tolereret af Vibevej 10s ejer helt frem til 2019.

Sagsøgerne har således i en periode svarende til "alderstid" (dvs. ca. 40-50 år) og i hvert fald i over 20 år færdedes over ejendommen,

Sagsøgerne har således via gruppehævd erhvervet ret til at færdes over Vibevej 10, og dette gælder uanset, om hævden betragtes ud fra reglerne om synbar eller ikke-synbar råden.

Sagsøgerne er ikke momsregistrerede.

## **BEVISFØRELSE:**

Ud over partsforklaring fra Kathrine Enghave vil bevisførelsen fra sagsøgernes side bestå i afhøring af vidnerne Lilly Svendsen og Gudrun Scheel.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

## **FORSLAG TIL SAGENS BEHANDLING:**

Sagen kan behandles af én byretsdommer.

-o0o-

I henhold til ovenstående indkaldes sagsøgte til over for Retten i Helsingør, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør at svare skriftligt i sagen i overensstemmelse med rettens påtegning nedenfor, herunder til at fremlægge de dokumenter og bevisligheder, som sagsøgte måtte ønske at påberåbe sig.

## **DOKUMENTER:**

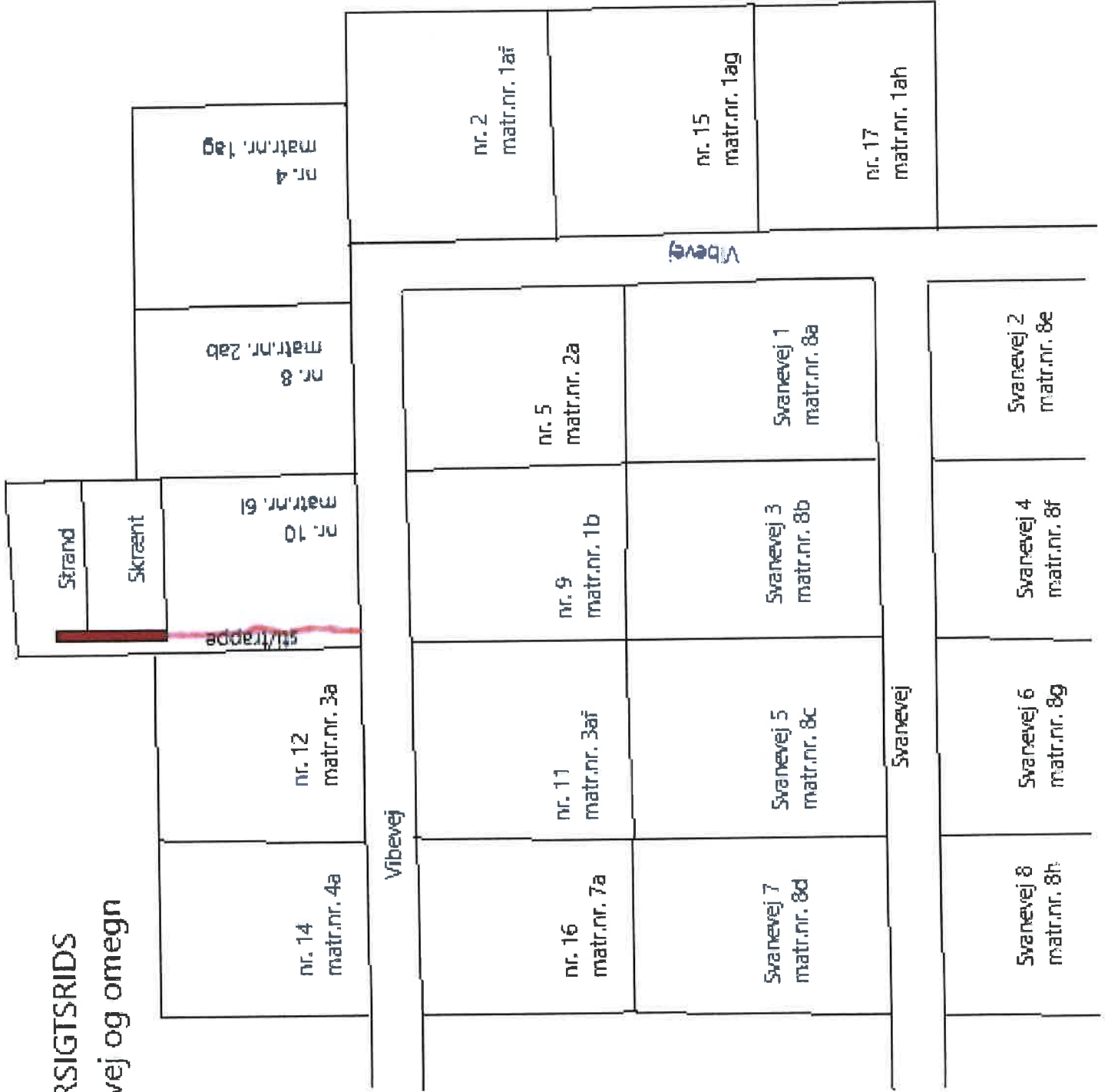
- Bilag 1: Oversigtsrids
- Bilag 2: Deklaration af 5. august 1961
- Bilag 3: Billede af klinten (ca. 1962)
- Bilag 4: Deklaration af 9. november 1969
- Bilag 5: Deklaration af 28. april 1981
- Bilag 6: Skøde af 1. juli 2015 vedrørende Vibevej 10, 3210 Vejby
- Bilag 7: Fotos af stien, porten og trappen (december 2019)
- Bilag 8: Vedtægter for Trappelaugget Viben
- Bilag 9: Regnskab for Trappelaugget Viben 2019
- Bilag 10: Referat af Trappelaugget Vibens generalforsamling 2019
- Bilag 11: Brev af 11. november 2019 fra advokat Hans Appel til sagsøgerne
- Bilag 12: Brev af 3. december 2019 fra advokat Jørgen Haltorp til advokat Hans Appel

Lyngby, den 20. maj 2020

Jørgen Haltorp, advokat



## OVERSIGTSRIDS Vibevej og omegn



Justitsministeriets Genpartspapir, Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m.m. (vedr. fast Ejendom)

**Anmelder:**

Landsretssagfører  
Knud Lauervig  
Ribegade 104  
Kbhv. Ø  
Ørebro 5038

Stempel: 4 kr. 00 øre

**Mtr. Nr. Ejerlav, Sogn:** 1b, 1af, 1ag, 2a, 2ab, 3a, 3af, 4a, 6l og 7a  
af Vejby Strand, Vejby

**DEKLARATION****§ 1.**

Undertegnede gårdejer Jørn Svenningsen som ejer matr.nr. 1b, 1af, 1ag, 2a, 2ab, 3a, 3af, 4a, 6l og 7a af Vejby Strand Vejby giver herved kommende ejere med hustrand og gæster m.v. af nævnte parceller færdelsret på de til parcellerne hørende veje.

Denne bestemmelse vil være at lyse servitutstiftende på alle de nævnte parceller.

Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af parcellerne.

**§ 2.**

Underskrevne gårdejer Jørn Svenningsen giver herved ejere med hustrand og gæster af samtlige de i § 1 nævnte parceller Strandret, derunder ret til badning på matr.nr. 6l Vejby Strand, Vejby, hvilken ret vil være at lyse som servitutstiftende.

Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af de nævnte parceller.

København, den 1. august 1961

Jørn Svenningsen  
(sign.)

Tinglyst, den 5. august 1961



Justitsministeriets Genpartspapir, Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m.m. (vedr. fast Ejendom)

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 6l, Vejby Strand, Vejby

**Anmelder:**

Advokat Jørn Sehsted  
Østerbrogade 105  
2100 København Ø

DEKLARATION

Som ejer af matr.nr. 6l, Vejby Strand, Vejby, anerkender jeg hermed at ejerne af følgende matr.nr. 1ag, 1ah, 8a og 8e, alle Vejby Strand, Vejby er berettiget til at benytte den på min nævnte ejendom værende sti samt trappe til forstranden.

Det er en betingelse, at ejerne af de nævnte ejendomme er medlem af trappelaugget Viiben. Ejerne af de ejendomme, der er berettiget til at benytte trappen, skal deltage i vedligeholdelsen af trappen, (med lige store andele).

Påtaleret tilkommer ejerne af følgende matr.nr. :  
matr.nr. 6l, 1ag, 1ah, 8a og 8e, alle Vejby Strand, Vejby

Vejby, den 3. november 1969

Egon Madsen  
(sign.)

Tinglyst, den 9. november 1969

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 6l, Vejby Strand, Vejby

**Anmelder:**

Advokat Asger Baggesen  
Niels Hemmingsens Gade 10  
1151 København K.

DEKLARATION

Som ejer af matr.nr. 6l, Vejby Strand, Vejby, anerkender jeg hermed at ejerne af følgende matr.nr. 8b, 8c, 8d, 8f, 8g og 8h, alle Vejby Strand, Vejby er berettiget til at benytte den på min nævnte ejendom værende sti samt trappe til forstranden.

Det er en betingelse, at ejerne af de nævnte ejendomme er medlem af trappelaugget Viben. Ejerne af de ejendomme, der er berettiget til at benytte trappen, skal deltage i vedligeholdelsen af trappen, (med lige store andele).

Påtaleret tilkommer ejerne af følgende matr.nr.:  
matr.nr. 6l, 8b, 8c, 8d, 8f, 8g og 8h, alle Vejby Strand, Vejby

Vejby, den 14. april 1981

Benny Abilstrøm  
(sign.)

Tinglyst, den 28. april 1981



## Endeligt skøde

---

**Ejendom:** Vibevej 10  
**Adresse:** 3210 Vejby

**Landsejerlav:** Vejby Strand, Vejby  
**Matrikelnummer:** 6l

---

**Sælger/overdrager:**  
**Navn:** Benny Abilstrøm  
Hasselhaven 29  
3500 Værløse  
**Cpr-nr.** 030345-\*\*\*\*  
**Sælgerandel:** 1/1

---

**Køber/erhverver:**  
**Navn:** Sussie Langager  
Dalgas Boulevard 34, 4. th.  
2000 Frederiksberg  
**Cpr-nr.** 300872-\*\*\*\*  
**Køberandel:** 1/2

---

**Køber/erhverver:**  
**Navn:** Jens Langager  
Dalgas Boulevard 34, 4. th.  
2000 Frederiksberg  
**Cpr-nr.** 111271-\*\*\*\*  
**Køberandel:** 1/2

---

**Ejendomskategori:** Sommerhus

---

**Type af handel:** Almindelig fri handel på markedsvilkår.

---

# Endeligt skøde



Dato for overtagelse:

01.07.2015

## Skøde



Købesum:

Kontant købssum: 1.650.000 DKK  
Købesummen omfatter beløb til  
arv/gave: 0 DKK  
Købesummen omfatter  
overtagne restancer af skatter

# Endeligt skøde



og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	1.650.000 DKK

---

**Følgende servitutter respekteres:**

Servitutter tinglyst til og med 23.01.1995 respekteres.

---

**Erklæringer:**

---

***Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.***

---

**Anmelder:**



# Endeligt skøde



ADVOKATFIRMAET JON PALLE BUHL  
ADVOKATAKTIESELSKAB  
Valkendorfs­gade 16  
1151 København K  
17900285

Cvr-nr.:

Kontakt­oplysninger:

Rasmus Hoffery  
Nielsen, rhn@jpb.dk

Anmelders sagsnummer:

24017001

---

**Sendes også til:**

E-mail:

tinglysning@jpb.dk

Sagsnummer:

---

**Tinglysningsafgift:**

Afgift:

11.650 DKK

Afgiftspligtigt beløb:

1.650.000 DKK

---

**Storkundennummer:**

17900285

Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

---

---

## Resultat af tinglysning

---

# Endeligt skøde



**Ejendom: Adresse:** Vibevej 10  
3210 Vejby  
**Landsejerlav:** Vejby Strand, Vejby  
**Matrikelnummer:** 6l

---

**Status:**

Tinglyst

---

**Tinglysningsdato:**

01.07.2015 08:25:43

---

**Dokumenttype:**

Skøde

---

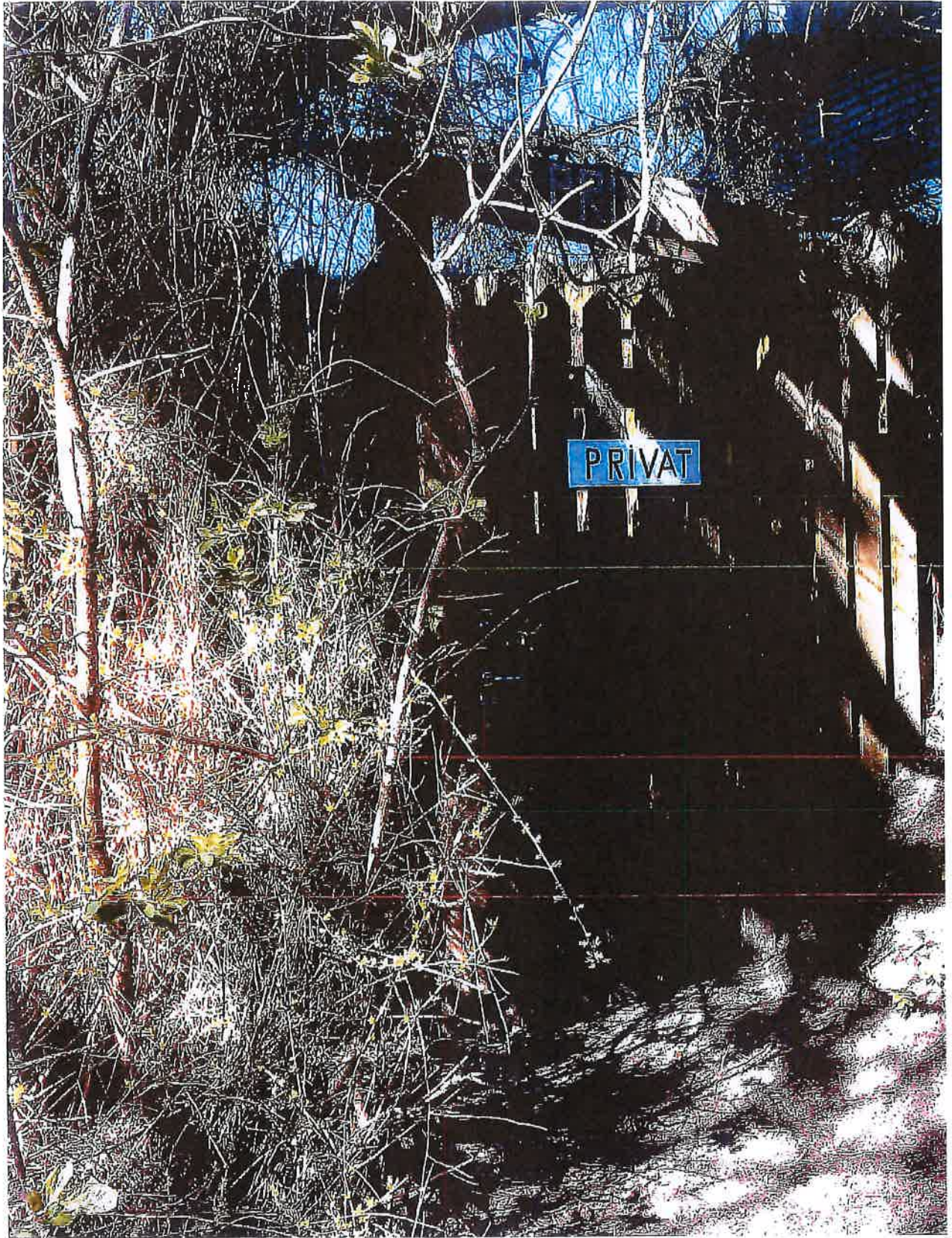
**Dato/løbenummer:**

01.07.2015-  
1010379652

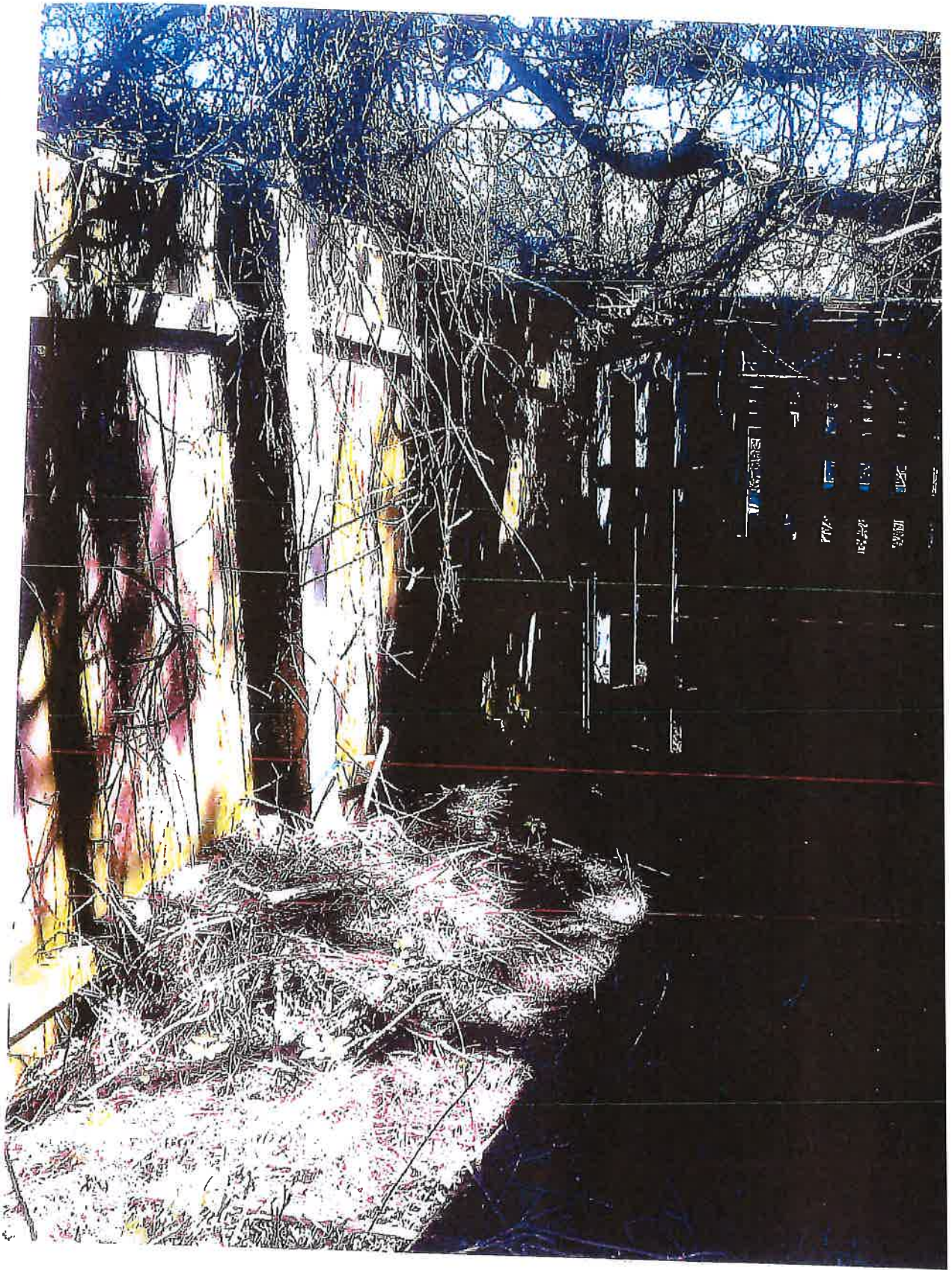
---



# BILAG 7.

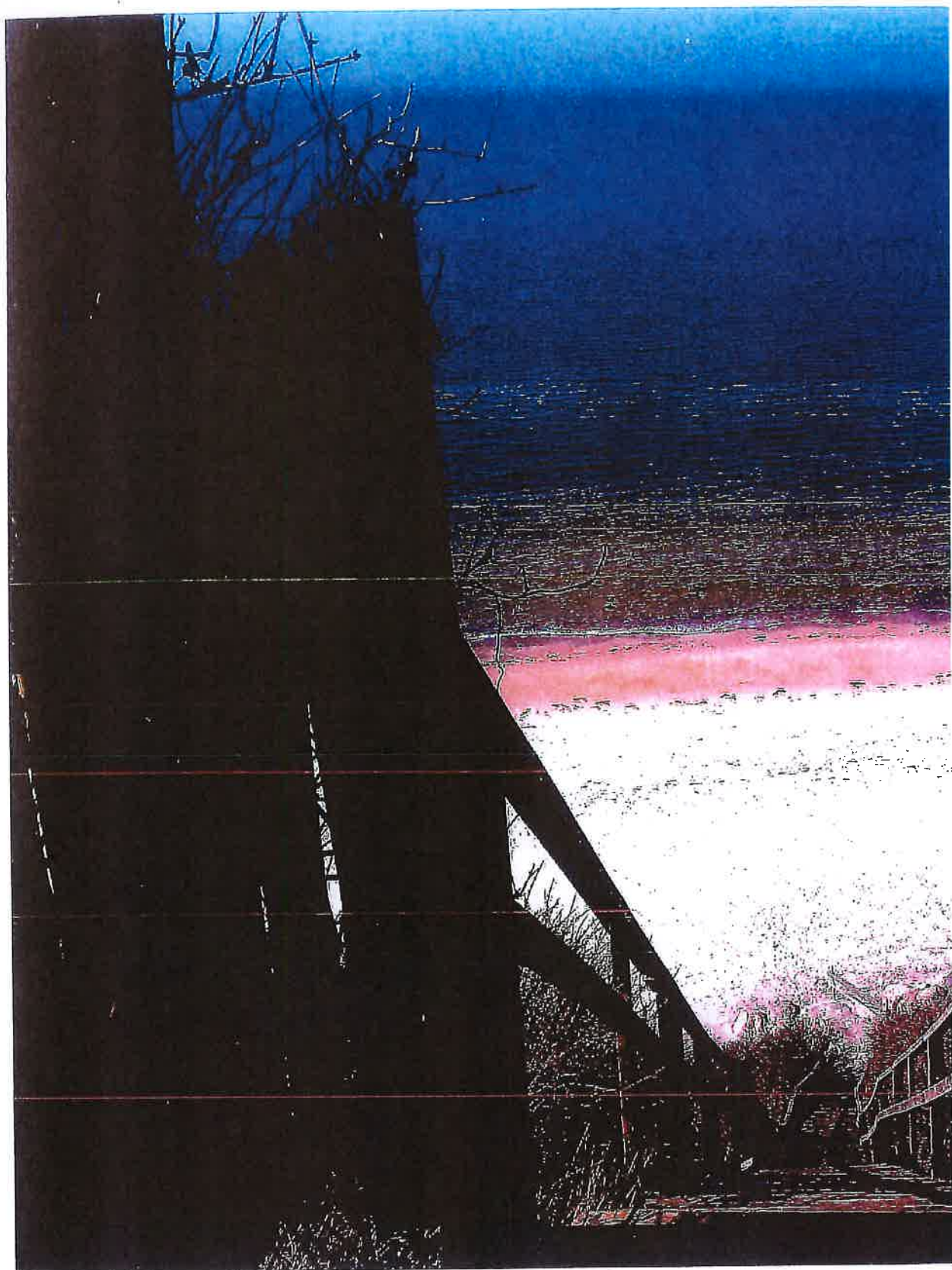












## Vedtægter for "Trappelaugget Viben"

### § 1.

Foreningens navn er "Trappelaugget Viben".

Foreningen har hjemsted i Gribskov Kommune, Vejby Strand.

### § 2.

Trappelauggets formål er at sikre og vedligeholde trappen, der er beliggende for enden af stien over matr.nr. 61 af Vejby Strand, Vejby. Det bemærkes, at trappelauggets midler kun må bruges til ovenstående formål.

### § 3.

Ret til medlemskab af trappelaugget har parcelejere, der har tinglyst ret til at færdes på stien over matr.nr. 61. Kun medlemmer har ret til at benytte trappelauggets trappe.

### § 4.

Ethvert berettiget medlem betaler ved indmeldelsen i trappelaugget et indskud, hvis størrelse bestemmes hvert år på den ordinære generalforsamling. Ved trappens etablering i 1969 var indskuddet 500 kr. pr. medlem.

### § 5.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i juni eller juli med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Aflæggelse af regnskab.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Fastsættelse af årskontingent og indskud.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen eller 4 medlemmer ønsker det. Indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, sker med 3 ugers varsel.

På den ordinære generalforsamling vælges en bestyrelse på 3 medlemmer, en formand, en næstformand og en kasserer.

#### § 6.

Forslag fra medlemmerne må for at kunne komme til behandling på en generalforsamling være indgivet til bestyrelsen mindst 1 uge før generalforsamlingens afholdelse.

#### § 7.

På generalforsamlingen har hvert medlem 1 stemme. Stemmeret kan udøves i henhold til fuldmagt. Beslutninger træffes med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Ændringer af vedtægterne eller beslutning om foreningens opløsning kan alene træffes med 2/3 flertal blandt alle foreningens medlemmer.

#### § 8.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte formanden eller et flertal af bestyrelsen ønsker det. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.

Trappelaugets tegnes af formanden.

#### § 9.

Trappelaugets regnskabsår går fra 1. januar til 31. december.

Der udarbejdes driftsregnskab og opstilles status.

Regnskabet, der revideres af bestyrelsen, udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.



# Regnskab for Trappelaugset Viben 2019

## DRIFTSREGNSKAB

	<u>Udgifter:</u>		<u>Indtægter:</u>
Bankgebyrer	1.071,68 kr.	Kontingent:	31.000,00 kr.
Generalforsamling	3.576,00 kr.	Renter fra inkasso	302,00 kr.
Vedligeholdelse	25.500,00 kr.	Indskud	- kr.
<b>Subtotal</b>	<b>30.147,68 kr.</b>	<b>Subtotal</b>	<b>31.302,00 kr.</b>
<b>Overskud</b>	<b><u>1.154,32 kr.</u></b>		

## STATUS

	Pr. 1.1.19	Pr. 31.12.19
Kassebeholdning	3.500,00 kr.	359,00 kr.
Nordea (alm)	81.000,00 kr.	5.474,63 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>84.500,00 kr.</b>	<b>90.769,95 kr.</b>
Overskud	1.154,32 kr.	85.654,32 kr.
<b>Total</b>	<b>85.654,32 kr.</b>	<b>85.654,32 kr.</b>

**Referat af ordinær generalforsamling 2019**

**i**

**Trappelaugget Viben**

**(uddrag)**

Referat af generalforsamling, den 15. juli 2019.

Bestyrelsen var repræsenteret af formand Claus Skaarup, Vibevej 15, der samtidig var referent.

Der var mødt deltagere fra Vibevej 10 (Jens Langager), Vibevej 12 (Mads Svendsen), Vibevej 9 (Tove Abrahamsen), Vibevej 5 (Kathrine Enghave), Svanevej 1 (Gudrun Scheel) samt Svanevej 2 (Lilly Svendsen).

.....

Punkt. 7 – Eventuelt

Vibevej 10 ville diskutere, om vedtægterne bliver holdt i forhold til hvilke medlemmer som optages.

Ifølge vedtægterne er det alene parceller, som har tinglyst ret til færdsel, som har ret til at være medlemmer af trappelaugget. Vibevej 10 har indhentet en vurdering fra advokat Rasmus Hoffery Nielsen, som anfører, at alene de ejendomme, som er omfattet af 1969-deklarationen og 1981-deklarationen har "tinglyst ret" til at færdes over Vibevej 10.

Grundet store gener i forbindelse med trafikken på stien ønsker Vibevej 10 at reducere antallet af brugere, således at visse larmende individers ret til at færdes over grunden kan opsiges med et passende varsel.

Vibevej 12, 9 og 5 opponerede kraftigt imod Vibevej 10s opfattelse, da disse medlemmer var af den opfattelse, at 1961-deklarationen gav mindst samme ret,

som de to øvrige deklamationer. I øvrigt fandt de tre ejendomme ikke, at trafikken eller støjen var blevet større, hvorfor de var uforstående over for de gener, som Vibevej 10 oplevede.

Endelig anførte disse ejendomme, at et faldende medlemstal ville betyde en større økonomisk byrde for de tilbageværende medlemmer, idet omkostningerne til vedligeholdelse af trappen jo ikke ville blive mindre.

Samtidig var de ikke enig i advokat Rasmus Hoffery Nielsens konklusioner, som formentlig er fremkommet på et ikke oplyst grundlag.

Svanevej 1 og 2, der begge har tinglyst ret, anførte, at de fandt det særdeles mærkeligt at afskære Vibevej 12, 9 og 5 fra adgangen til stien og trappen. Efter deres opfattelse og erindring har hele området anvendt stien og trappen nærmest siden området udstykning, hvilket ikke lader sig omgøre nu. Omvendt havde begge forståelse for, at generne for Vibevej 10 måtte reduceres, hvilket kunne klares ved almindelig nabo-snak over hækken.

Det er korrekt, at der pt. er flere medlemmer, som ikke har tinglyst ret (her med henvisning til flere medlemmer, som ikke er omfattet af nogen af deklamationerne), men dette er efter Svanevej 1 og 2s opfattelse alene en fordel, da det forbedrer økonomien i trappelauget og holder kontingentet nede.

Vibevej 10 anførte slutteligt, at man ville gå videre med sagen, da man ikke kunne acceptere de nuværende gener, og da de tætteste beliggende naboer desværre var de mest støjende på stien og trappen.

Formanden afsluttede med, at der ikke kunne træffes nogen afgørelser under eventuelt, men opfordrede parterne til at løse af løse problemstilling i minde- lighed og via godt naboskab.

Generalforsamlingen hævet.

Som referent:

Claus Skaarup

Til ejerne af Vibevej 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 14 og 16, alle 3210 Vejby

11. november 2019

j.nr. 0945-71

Rundsendt pr. e-mail

Vedr.: Adgang til Vibevej 10, 3210 Vejby

Som advokat for Sussie og Jens Langager, der er ejere af sommerhuset Vibevej 10, 3210 Vejby, retter jeg henvendelse til jer.

På den ordinære generalforsamling i Trappelaugget Vibem af 15. juli 2019 meddelte mine klienter, at de ikke anerkendte, at ejendommene omfattet af den såkaldte 1961-deklaration har tinglyst ret til færdsel på min klients ejendom.

Grundet de store gener, som mine klienter oplever ved den kraftige trafik på ejendommen, vil min klient desværre være nødsaget til at beskære antallet af brugere af stien på min klients ejendom og derved få bragt generne til ophør.

Derfor opsiges mine klienter hermed jeres ret til at benytte stien på Vibevej 10, 3210 Vejby. Opsigelsen sker med 3 måneders varsel til udløb ved udgangen af februar 2020. I bedes inden denne dato aflevere jeres nøgler til porten til formanden for trappelaugget.

Med venlig hilsen

Hans Appel

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Advokat Hans Appel  
Birkeparken 2  
2970 Hørsholm

3. december 2019

J.nr. 99-68388

### Vedr. Deres j. nr. 0845-71 - Adgang til Vibevej 10, 3210 Vejby

Som advokat for ejerne af Vibevej 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 14 og 16, alle 3210 Vejby, vender jeg hermed tilbage på Deres e-mail brev af 11. november 2019.

Det kan meddeles, at mine klienter protesterer over den stedfundne opsigelse.

Mine klienter har således via 1961-deklarationen "tinglyst" ret til at færdes over Deres klienters ejendom. Dette fremgår således direkte af deklarationens ordlyd, som giver ret til færdsel på alle veje, hvorunder stien må rubriceres. Herudover kan § 2 i deklarationen vanskeligt fortolkes anderledes, end at en udnyttelse af "strandretten" heri, i sagens natur også indeholder en ret til at få adgang til stranden via stien på Vibevej 10, 3210 Vejby.

Hertil kommer, at mine klienter via hævde under alle omstændigheder har vundet ret til at færdes på stien.

Nøglerne vil derfor ikke blive tilbageleveret, og med mindre Deres klient snarest tilkendegiver, at mine klienters tinglyste ret anerkendes, vil retssag blive indledt med henblik på at få retten fastslået ved dom.

Venlig hilsen

Jørgen Haltorp, advokat

# Advokatkontoret Skade & Co.

## S V A R S K R I F T

Retten i Helsingør  
Sagsnr. BS 15-111/2020

Jørn og Tove Abrahamsen m.fl.  
(advokat Jørgen Haltorp)

mod

Sussie og Jens Langager  
(advokat Hans Appel)

som advokat for sagsøgte, Sussie og Jens Langager, giver jeg herved møde og nedlægger følgende

### **Påstand:**

Frifindelse.

### **Supplerende sagsfremstilling:**

Sagsøgte købte ejendommen pr. 1. juli 2015 (jf. bilag 6). Det var de sagsøgtes drømmesommerhus, som har en fantastisk udsigt over Kattegat.

Desværre har der gennem årene været flere og flere gener fra ”brugere” af stien, som ligger på den vestlige side af de sagsøgtes grund. Stien er ganske vist indhegnet, men der er en tendens til stigende og mere støjende trafik, navnlig fra de yngre hustandsmedlemmer fra de sagsøgende parceller.

Disse gener kan bekræftes af Jonna Hejre, der som hyppig gæst i sagsøgtes sommerhus har førstehåndsoplevelser af problemerne.

## Advokatkontoret Skade & Co.

Sagsøgte har flere gange over årene forsøgt at henstille til, at færdslen sker stille, uden ophold med snak, musik m.v., som er meget forstyrrende for de sagsøgte. Problemet er dog ikke afhjulpet, og derfor har sagsøgte været nødsaget til at finde en anden løsning på problemet.

Som **bilag A** fremlægges martrikelkort fra 1965. Som det fremgår heraf, er der ikke noget nogen "vej" over sagsøgtes ejendom.

1961-deklarationen er særdeles specifik. Den giver alene ret til færdsel på "veje". Der er intet nævnt om stier eller lignende.

Det bestrides, at der før 1969 var en egentlig sti over sagsøgtes ejendom. Det er først ved etableringen af trappelaugget, at der var en sti at give færdselsret over. Dette fremgår også forudsætningsvist af 1969-deklarationen, som er specifik i sin ordlyd og vedrører færdsel ad stien og strandret.

Deklarationen viser med al tydelighed, at der ikke er en nødvendig sammenhæng mellem færdselsret ad stien og strandret.

Det er korrekt, at 1981-deklarationen gav ret for yderligere ejendomme til at benytte stien og trappen til forstranden. Denne deklaration blev oprettet, idet disse ejendomme betalte en væsentlig del af genopførelsen af trappen.

Trappen var ved en storm i december 1977 blevet ødelagt, og adgangsvejen blev således ikke benyttet i perioden 1978-1980. Som **bilag B** fremlægges formandens beretning fra Trappelaugget Vibens generalforsamling i 1981, der dokumenterer dette forhold.

Sagsøgte konsulterede forud for generalforsamlingen i 2019 advokat Rasmus Hoffery Nielsen, som vurderede, at adgangen kunne begrænses eller opsiges for de ejendomme, som ikke havde en tinglyst ret til færdsel over de sagsøgtes ejendomme, **bilag C**.

På generalforsamlingen i 2019 er det korrekt, at der var en ophedet debat omkring adgangen.

## Advokatkontoret Skade & Co.

De sagsøgte påpegede i den forbindelse, at de medlemmer, hvis adgang måtte blive opsagt, udmærket kunne få adgang til stranden via medlemskab i nabotrappelaugget Nordkilen, som alene ligger ca. 200 meter fra Vibevej 10. Medlemskabet til denne forening er ikke betinget af tinglyst ret eller lignende, **bilag D**. Generne for sagsøgerne ved en opsigelse er således særdeles begrænsede.

### Anbringender:

#### *Ad fortolkningen af 1961-deklarationen:*

Det gøres gældende, at 1961-deklarationen må fortolkes strikt efter ordlyden. Deklarationen giver således alene adgang til ”veje” og en strandret til at benytte sagsøgtes del af stranden til ophold.

Selve strandretten havde i 1961 en særskilt værdi, idet sagsøgtes ejendom ligger under 50 meter fra den daglige lavvandslinje. Ophold på arealet ville således ikke være lovligt uden særskilt hjemmel, jf. § 22, stk. 4 i naturbeskyttelsesloven.

Der er således ikke en nødvendig kobling mellem ”strandret” og adgang til stranden via Vibevej 10, hvilket også er årsagen til, at såvel 1969- og 1981-deklarationerne direkte fastsætter en ret til adgang.

Det er sagsøgernes bevisbyrde, at 1961-deklarationen skal fortolkes som påstået af sagsøgerne, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

#### *Ad hævd:*

Det gøres gældende, at sagsøgerne ikke opfylder betingelserne for at vinde hævd til færdsel over sagsøgtes ejendom.

For det første er det ikke dokumenteret, at sagsøgernes færdsel har været synbar. Således er det ikke dokumenteret, at stien på sagsøgtes ejendom er skabt af sagsøgernes færdsel, og i hvert fald fra 1969, hvor det jo fremgår at ejendommene omfattet af 1969-deklarationen har fået adgang, er det ikke dokumenteret, at stien ikke skyldes brugen fra ejendommene omfattet af 1969-deklarationen. Sagsøgernes påståede brug af ejendommen har således alene vist sig ved en ikke synbar indretning



## Advokatkontoret Skade & Co.

(stien), som ikke alene kan tilskrivelse sagsøgernes brug. Derfor kan hævde alene vindes via reglerne om "aldertidshævd", hvis der overhovedet skulle være tale om hævde.

Hertil kommer, at den benyttelse, som er sket siden 1969, hvor stien blev indhegnet og porten etableret, alene kan være sket med samtykke fra den daværende ejer af Vibevej 10. Etableringen af indhegningen af stien og porten er en så markant indretning, der ikke kan anses for at være sket uden samtykke fra den daværende ejer. Heri har i sagens natur også ligget et samtykke til fremtidig brug, som nødvendigvis også må have inkluderet ejerne af ejendomme omfattet af 1961-deklarationen.

Dermed er hævden ikke sket "uberrettiget", hvorfor betingelserne for hævde ikke er opfyldt.

Derudover har sagsøgerne ikke været medlemmer af trappelaug i en menneskealder, idet de ikke har ejet deres sommerhus i en så lang periode.

Sagsøgte har via tingbogen tjekket sagsøgernes ejertid, der er som følger:

Sagsøger 1:	Ejer siden 1997
Sagsøger 2:	Ejer siden 1994
Sagsøger 3:	Ejer siden 2005
Sagsøger 4:	Ejer siden 2000
Sagsøger 5:	Ejer siden 1993
Sagsøger 6:	Ejer siden 1993
Sagsøger 7:	Ejer siden 1997
Sagsøger 8:	Ejer siden 1993
Sagsøger 9:	Ejer siden 1997

Sagsøgerne **opfordres (1)** til at bekræfte ovennævnte ejertid.

Ingen af sagsøgerne opfylder således i sig selv "alderstidskravet".

Endelig har adgangsvejen ikke været brugt i perioden 1978-1980, hvor trappen var ødelagt, hvilket tidsrum er tilstrækkeligt til at afbryde hævde. Sagsøgerne har således

# Advokatkontoret Skade & Co.

grundet den manglende brug i perioden 1878-1980 ikke brugt adgangsvejen  
kontinuerligt, hvorfor hævde er udelukket.

## **Bevisførelse:**

Under hovedforhandlingen vil Jens Langager afgive partsforklaring og føre Jonna  
Hejre som vidne.

## **Sagens behandling:**

Sagen kan efter sagsøgtets opfattelse behandles af én byretsdommer.

## **Processuelle meddelelser m.v.:**

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til Advokatkontoret Skade & Co., Torvet  
34, 2840 Holte, Att.: Advokat Hans Appel.

## **Bilag:**

- Bilag A: Matrikelkort fra 1965
- Bilag B: Referat fra Trappelaugget Vibens generalforsamling i 1981
- Bilag C: Vurdering af 3. maj 2019 fra advokat Rasmus Hoffery Nielsen
- Bilag D: Udskrift af medlemsbetingelserne for Trappelaugget Nordkilen

Holte, den 10. september 2020

Advokat Hans Appel



**Ordinær generalforsamling 1981**

i

**Trappelaugget Viben****(formandens beretning)**

Kære medlemmer, kære naboer, genboer m.v., tak for et rigtig godt år i trappelaugget.

1980 var igen, ligesom årene siden stormen i 1977, et år uden megen medlemsaktivitet i trappelaugget, hvilket jo skyldes den manglende trappe. Året 1980 var dog et lyspunkt i trappelauggets historie, idet genopførelsen af trappen blev påbegyndt i slutningen af året, under medvirken af flere medlemmer og andre nærtboende ejendomme.

Trappen stod klar her i foråret 1981, og vi kan nu nyde den smukt håndværksmæssigt udførte trætrappe, hvem gang vi går mod stranden.

Den manglende trappe har i perioden siden december 1977 også vist, at trappen ikke blot er en let vej til stranden, nej. Trappen har en social side, som mange i området har savnet. Derfor er det også en stor glæde for mig og mange andre, at trappelaugget ikke – som så mange andre laug efter stormen – er gledet ud i glemslen.

Opbakningen til en ny trappe har været overvældende. Derfor er det også en stor glæde, at Benny Abilstrøm (ejer af Vibevej 10) har givet ejerne af Svanevej 3-8 færdelsret, således at disse kan indtræde, som medlemmer på lige vilkår med os andre. Svanevej 3-8 har været meget arbejdsomme i forhold til genopførelsen af trappen, og derfor er det helt på sin plads, at disse ejendomme også indlemmes i vores eksklusive kreds. Det medfører naturligvis også, at kontingentet kan holdes nede, hvilket vi også takker for.

Alt i alt skinner solen over vores lille forening, og jeg glæder mig til mange dejlige somre fremover på og omkring trappen sammen med jer.

Paul Andersen (formand)

Sussie og Jens Langager  
Dalgas Boulevard 34, 4. th.  
2000 Frederiksberg

3. maj 2019  
J.nr. 17999001

**Advokat (H)**  
Rasmus Hoffery Nielsen  
rhn@jpb.dk

### Færdselsret over Vibevej 10, 3210 Vejby

I fortsættelse af vort møde f.m., vender jeg hermed tilbage med min vurdering af sagen.

Jeg har til brug for min vurdering modtaget deklARATIONERNE fra 1961, 1969 og 1981, tinglyst på Vibevej 10, 3210 Vejby. Endvidere har jeg fået oplyst, at den på Vibevej 10, 3210 Vejby anførte adgangsvej til stranden ikke har været i brug i perioden december 1977 til og med 1980.

Det naturlige udgangspunkt for notatet er 1961-deklARATIONEN der primært angår færdselsret til de forskellige veje, som findes omkring Vibevej. § 2 i 1961-deklARATIONENS har dog interesse for problematikken i nærværende notat. § 2 har følgende ordlyd:

*"Underskrevne gårdejer Jørn Svenningsen giver herved ejere med bustand og gæster af samtlige de i § 1 nævnte parceller Strandret, derunder ret til badning på matr.nr. 61 Vejby Strand, Vejby, hvilken ret vil være at lyse som servitutstiftende."*

1961-deklARATIONEN angår efter ordlyden udelukkende "strandret", hvorved juridisk normalt forstås ejeren af strandbreddens rettigheder til benyttelse af stranden, herunder til fiskeri, jagt, ophold m.v. Strandret angår således ikke selve adgangen til stranden. Strandret har ikke samme værdi som tidligere, da § 22 i naturbeskyttelsesloven nu giver generel

adgang for offentligheden til strandbredden og andre kyststrækninger, herunder ret til kortvarigt ophold, badning m.v.

Efter en ren ordlydsfortolkning hjemler 1961-deklarationens § 2 således ikke nogen ret for de herskende ejendomme til at benytte stien og trappen på matr.nr. 61.

Det ses desværre ofte, at servitutter er udformet noget skødesløst, således at det er nødvendigt at søge bagom aftalens ord for at finde parternes ikke udtalte eller urigtigt udtrykte mening. I forhold til 1961-deklarationen kan det således ikke afvises, at der kunne være momenter, som kunne pege mod, at der med "strandret" har været tilsigtet at give de herskende ejendomme en adgangsret.

Ud fra ordlyden er der dog intet der tyder på, at dette skulle være tilfældet.

Når der henses til, at de senere deklamationer – 1969- og 1981-deklarationen direkte fastsætter færdselsret for de af disse deklamationer omfattede ejendomme, er der samlet ikke tilstrækkelige holdepunkter for, at 1961-deklarationen i sig selv giver færdselsret til stien og trappen på matr.nr. 61.

Spørgsmålet er således, om ejendommene omfattet af 1961-deklarationen på andet grundlag - eksempelvis hævd - kunne have ret til at benytte stien over Vibevej 10.

De tidsmæssige betingelser for at vinde hævd, som er 20 år ved "synbare" servitutter og alderstid ved "usynbare" servitutter. Ved alderstid forstås normalt en råden over en periode på mindst 40 år kombineret med, at ingen nulevende husker, at det har været anderledes.

Jeg lægger til grund, at den råden, som ejendommene omfattet af 1961-deklarationen i givet fald har udøvet over Vibevej 10 har været "usynbar". Ud fra de foreliggende oplysninger kan jeg ikke vurdere, om der er grundlag for alderstid-hævd, men bevisbyrden for dette påhviler ejendommene omfattet af 1961-deklarationen og er i sagens natur tung at løfte.

I den forbindelse styrker det ikke sagen for ejendommene omfattet af 1961-deklarationen, at adgangen til Vibevej 10 de facto ikke har været brugt i perioden december 1977 til og med 1980, hvor trappen var stormskadet.

Hertil kommer det forhold, at den råden, som kan bevirke, at der vindes hævd, skal være sket uden et direkte samtykke fra den herskende ejendom. Det forhold, at den herskende



ejendom har medvirket til opstilling af trappe m.v. kan meget muligt udelukke hævde, idet der herved kan siges at ligge et stiltiende samtykke til brugen.

Sammenfattende er det således på det foreliggende grundlag min vurdering, at ejendommene omfattet af 1961-deklarationen ikke har retskrav på færdsel over Vibevej 10. Den nuværende brug kan således opsiges med et passende varsel.

Endvidere finder jeg heller ikke, at det foreliggende materiale giver grundlag for at antage, at ejendommene omfattet af 1961-deklarationen har vundet hævde på en færdselsret over Vibevej 10.

Jeg uddyber gerne dele af nærværende notat, såfremt dette ønskes.

Med venlig hilsen

Rasmus Hoffery Nielsen

# Trappelaugget Nordkilen



## **Bliv medlem i Trappelaugget Nordkilen**

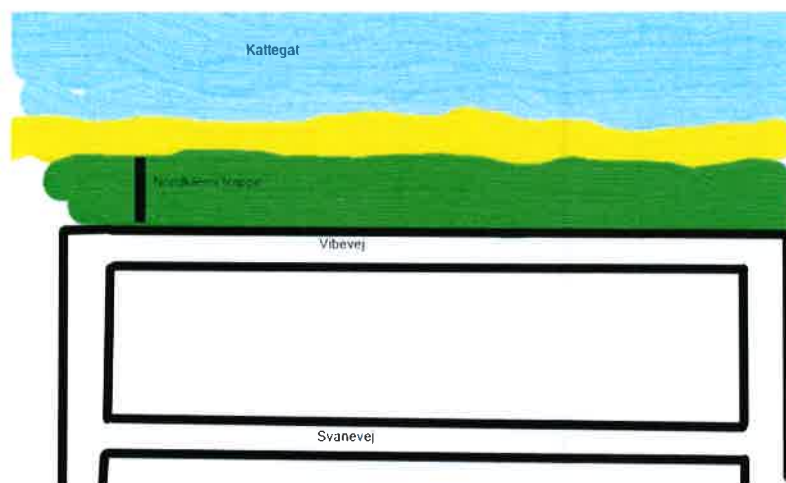
Alle kan blive medlem i Trappelaugget Nordkilen. Der er ikke krav om bopæl i området eller andet tilhørsforhold.

Medlemmer er pligtige til at deltage i de to årlige vedlige holdelsedage (tysik i april og oktober hvert år). Der er pt. ca. 200 medlemmer af laugget.

Medlemsskabet koster 600 kr. pr. år, samt 200 kr. i depc situm for nøgle.

Kontakt Sanne for medlemsskab, mobil nr. 31 95 01 43.

## **HER ER VI**





# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

## REPLIK

Retten i Helsingør  
Sagsnr. BS 15-111/2020

Jørn og Tove Abrahamsen m.fl.  
(advokat Jørn Hartorp)

mod

Sussie og Jens Langager  
(advokat Hans Appel)

Idet det i stævningen anførte fastholdes, giver sagsøgtes svarskrift anledning til følgende

### **BEMÆRKNINGER:**

#### Ad fortolkning af 1961-deklarationen:

Det fastholdes, at udøvelse af "strandretten" i 1961-deklarationen ikke vil give nogen mening, medmindre retten til færdsel over Vibevej 10 indfortolkes som et grundvilkår.

Adgangen til stranden er som nævnt særdeles besværlig, hvilket lå klart fra udstykningens etablering.

Det bemærkes i den forbindelse, at Trappelaugget Nordkilen først blev etableret i 1992, og der var ikke tidligere adgang ad denne vej, **bilag 13**.

Endelig kan sagsøgtes bemærkninger om naturbeskyttelseslovens § 22, stk. 4, og den "særskilte" strandret ikke tillægges betydning. Sagsøgtes ejendom blev således først bebygget i 1965, hvorfor der ikke var et hus på ejendommen, da 1961-deklarationen blev oprettet. Sagsøgte **opfordres** til at oplyse, om man er enig i, at Vibevej 10 først blev bebygget i 1965.

#### Ad hævnd:

I forhold til sagsøgtes **opfordring (1)** kan sagsøgerne tiltræde, at de hver især har erhvervet deres pågældende ejendomme på de i svarskriftet side 4 nævnte tider.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Det er dog ikke det relevante for den foreliggende sag. Således har de tidligere ejere af sagsøgernes ejendomme kontinuerligt, stadigt og helt fra udstykningen i 1961 benyttet stien over sagsøgte ejendom som adgangsvej til stranden.

Stien på ejendommen var allerede til stede før 1969-deklarationen, og har således været et synbart bevis på sagsøgernes råden over ejendommen. Det gøres således gældende, at hævderhvervelsen kan ske efter reglerne om synbar hævd, dvs. efter 20 år.

Det forhold, at adgangsvejen ikke blevet benyttet i perioden 1978-1980 var alene grundet, at trappen var ødelagt. Brugen blev genoptaget i samme øjeblik, at trappen var etableret.

Sagsøgerne er ved deres erhvervelse indtrådt i den hidtidige hævderhervende adfærd.

Lyngby, den 3. november 2020

Jørgen Haltorp, advokat

## Trappelaugget Nordkilen

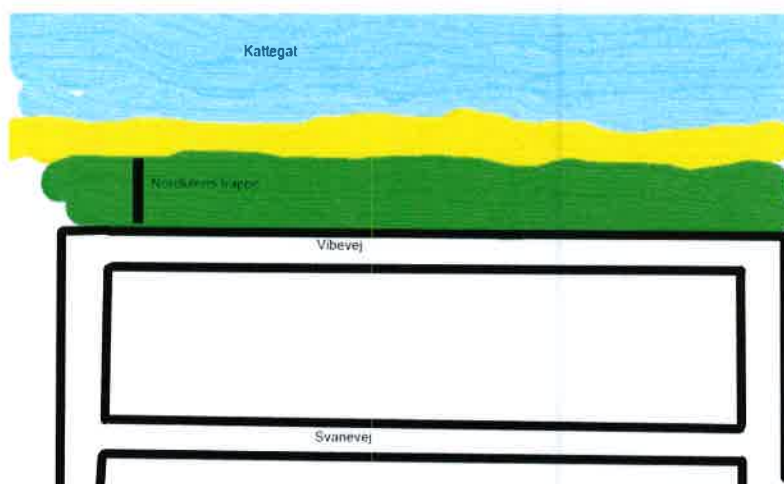


### Trappens historie

Trappen blev etableret i 1992 i et samarbejde mellem flere nærtboende, som ikke havde egen adgang til stranden. Ved fælles hjælp lykkedes at løbe den noget "skæve" grund, hvorpå Nordkilens trappe ligger.

Det har fra foreningens start være hensigten at sikre alle interesserede en adgang til Vejby's smukke strande.

HER ER VI



# Advokatkontoret Skade & Co.

## D U P L I K

Retten i Helsingør  
Sagsnr. BS 15-111/2020

Jørn og Tove Abrahamsen m.fl.  
(advokat Jørgen Haldrup)

mod

Sussie og Jens Langager  
(advokat Hans Appel)

Sagsøgers replik giver anledning til følgende

### **BEMÆRKNINGER:**

Det fastholdes, at ”strandretten” i 1961-deklarationen indeholder en særskilt ret, som sagsøgerne nyder godt af. Derimod indeholder 1961-deklarationen ikke en færdselsret, og sagsøger har ikke løftet bevisbyrden for, at det skulle forholde sig anderledes.

Det kunne således allerede i 1961 forudses, at der ville blive bygget en ejendom på Vibevej 10, som potentielt kunne hindre brugen af stranden.

Til opfyldelse af sagsøgernes provokation i replikken kan det oplyses, at sagsøgte er enig i, at der først blev bygget på Vibevej 10 i 1965.

Holte, den 15. december 2020

Advokat Hans Appel