

ADVOKATERNE BYGUM JASTRAM & FRISTRUP

Horsbøll Vejlaug v/ Forperson Anne Hodal

c/o Anne Hodal
Åboulevard 21, 1. th
1960 Frederiksberg C

Advokater:

Jens Bygum Knudsen
Martin Jastram (LL.M)
Troels Fristrup
Svend-Erik Hjortskov (H)

Telefon nr. 69 16 40 10
Mail: tvf@bjfadvokater.dk
Sagsnr: 23194
Dato: 19-11-2024

Fristrup Advokater
CVR nr. 37495972

Vedr. Horsbøllevej 1, Slangørup mit sagsnr.: 23194

Hermed retter jeg henvendelse til Dem som forperson for Vejlaug Horsbøll på vegne af mine klienter Nastásja & Uli Weltersbach og Rikke Charlotte & Flemming Schmidt som følge af den uenighed, som er opstået mellem Dem og mine klienter vedrørende forståelsen af en servitut samt det vejlaug, som De er forperson for.

Jeg bemærker indledningsvist, at det er mine klienter, som ejer ejendommen, og at den dermed ikke er et fællesareal som påstået af vejlaug.

Jeg skal dernæst henlede opmærksomheden på, at medlemskab af vejlaug er frivilligt, og at De derfor ikke kan tvinge mine klienter til at være medlem.

Jeg skal endvidere påpege, at Vejlaug ikke er påtaleberettiget jfr. servituten, og jeg har derfor svært ved at se, hvad vejlaugets formål egentligt er, idet vejlaug slet ikke kan bruge mine klienters ejendom, hverken helt eller delvist, lige som vejlaug ikke på nogen måde har ret til at udføre vedligeholdelse eller andet inde på mine klienters ejendom jfr. servitutens ordlyd.

Jeg har drøftet dette med mine klienter, og informeret mine klienter om deres rettigheder, ifald der fremadrettet måtte ske indgreb eller råden på deres ejendom, som alene tilfalder mine klienter som ejere.

Omfanget af servitutten:

I forhold til omfanget af servitutten, så har jeg noteret mig, at de medlemmer, som er i vejlauget, også svarer til de påtaleberettigedes ejere, og jeg tillader mig at formode, at De som formand kan repræsentere medlemmerne, herunder i forhold til servitutforståelsen, idet foreningens vedtægter umiddelbart synes at være møntet på en benyttelse af arealet jfr. servitutten.

Såfremt De ikke kan tale eller er bemyndiget til at repræsentere de enkelte medlemmer som grundejere, skal jeg bede Dem meddele mig dette straks, hvorefter jeg vil tilskrive hvert enkel grundejer, som er påtaleberettiget.

Jeg har noteret mig, at det er vejlaugets og dets medlemmers opfattelse, at hele den pågældende ejendom er et fællesareal, og at man derfor jfr. servitutten kan benytte hele området som man lyster.

Såfremt servitutten skal forstås på denne måde, skal jeg hermed meddele Dem, at servitutten er bortfaldet, i det rådighedsservitutter på 3.mands ejendom på tidspunktet for stiftelsen af servitutten alene havde en løbetid på 30 år, idet det i modsat fald var en omgåelse af udstykningslovens regler.

Jeg skal hermed oplyse Dem, at de enkelte grundejere ikke længere har ret til at bruge arealet, og jeg skal bede Dem sikre, at den enkelte grundejer som påtaleberettiget medvirker til, at servitutten bliver aflyst.

Såfremt servitutten skal forstås således, som advokaten for den tidligere ejer af mine klienters ejendom har beskrevet, så har De alene ret til en yderst begrænset adgang til mine klienters ejendom nede ved søbredden, hvor De kan tage ophold ved søen i forbindelse med badning i søen samt ophold ved søen.

Jeg skal påpege, at servitutten ikke hjemler en ret til at bade i søen, men alene ophold ved badning.

Såfremt De eller foreningens medlemmer foretager Dem andet end det specifikt nævnte i servitutten, så har jeg drøftet dette med mine klienter, og informeret mine klienter om deres rettigheder, ifald der fremadrettet måtte ske indgreb eller råden på deres ejendom, som ikke er omfattet af servituttsens ordlyd.

Jeg hører gerne, hvorledes De stiller Dem i forhold til Deres forståelse af servitutten.

Adgang til at bade i søen og servituttsens ordlyd:

Jfr. servitutten, så har De alene adgang til at opholde Dem ved søen i forbindelse med badning.

Der er imidlertid i 1997 lyst en servitut på de matrikler, som omfatter søen, som alene giver en række konkret benævnte matrikler adgang til at bruge søen til badning mv. Matrikel nr. 14cb er ikke en af de matrikler, som har adgang til at bruge søen, og derfor må matrikel 14cb ikke benytte søen.

Da Deres ret alene kan henføres til matrikel 14cb, så skal Jeg derfor gøre Dem opmærksom på, at De ikke må bade i søen fra mine klienters matrikel. Mine klienter er blevet gjort opmærksom på dette af bredeforeningen, og jeg skal derfor indskærpe over for Dem, at med mindre vejlauget eller det konkrete medlemmer særskilt har aftalt med ejeren af søen, at måtte bruge denne, så må De og vejlaugets medlemmer ikke benytte søen.

Såfremt De eller et medlem vil fastholde at have lov at bruge søen via mine klienters matrikel, så skal jeg bede om at få forelagt konkret skriftlig dokumentation herfor, hvorefter jeg vil forholde mig til det.

Jfr. servituttsens ordlyd, så må De alene tage ophold ved søen. De har jfr. ordlyden ikke ret til at bruge de installationer, ud over en brønd med pumpe, som på daværende tidspunkt fandtes på ejendommen. De kan således eks.vis ikke benytte den badebro, som eksisterer på ejendommen.

Da vejlauget og dets medlemmer ikke har adgang til at bade i søen, så er servitutens omfang herefter alene begrænset til, at De kan tage ophold ved søen. Dette kan alene ske i kortere perioder jfr. den tidligere advokats skrivelse.

Det er herefter min opfattelse, at formålet med servituten i videst muligt omfang er bortfaldet, idet De og foreningens medlemmer ikke må bruge søen. Servituten bør herefter blive aflyst, da den ikke længere tjener et formål, og jeg skal derfor opfordre Dem til at sikre, at de påtaleberettigede grundejere medvirker til, at servituten bliver aflyst.

Jeg skal slutteligt påpege, at såfremt vejlauget eller nogen af de påtaleberettigede grundejere benytter mine klienters ejendom på en sådan måde, at mine klienter lider tab, så vil det blive betragtes som en væsentlig misligholdelse af servituten som vil medføre, at den vil bortfalde over for den konkrete grundejer.

Måtte jeg høre nærmere.

Med venlig hilsen

Troels Fristrup
Advokat, partner

