

N o t a t

om

Trappelaugget Orehøjgård og servitutten på stamejendommen

matr. nr. 2a Tollerup by, Melby sogn (Orehøjgård)

ANLEDNINGEN

Formanden for Trappelaugget, Niels-Erik Pedersen, har i en mail af 18. april 2015 stillet følgende spørgsmål:

1. Kan en brugsret til sti og trappe gives til andre, som ikke har en tinglyst ret til sti og trappe?
2. Kan en evt. ny ejer af matr.nr. 2a – ejes p.t. af Søren R. Hansen (bager) – gøre indsigelser imod, at medlemskredsen i Trappelaugget er udvidet med ”ikke-tinglyst-medlemmer”?
3. Kan der være andre problemer?

Baggrunden for spørgsmålene er, at Søren Hansen overvejer at sælge sin ejendom matr.nr. 2a og i den forbindelse har spurgt, om Trappelaugget vil være interesseret i, helt eller delvist, at købe matr. 2ep, der er udstykket af matr.nr. 2a og omfatter grunden, der er omgivet af Udlodsvej, Markskellet og William Bendixvej, samt den 6 alen brede sti til trappen og strandgrunden.

I mail af 21. april 2015 har Niels-Erik Pedersen opridset ”nogle aspekter i denne sag”:

1. Vil der i forbindelse med et evt. salg af Orehøjgård kunne rejses tvivl om Trappelauggets ret til at anvende sti og trappe til vandet
 - a. For de oprindelige medlemmer
 - b. For dem, som er kommet med senere, f.eks. fra Topvej og Nordvestvej i 1982 og fra Fyrrelunden og Egelunden
2. Har Trappelaugget evt. taget sig nogle beføjelser til at optage (andre) medlemmer, som ikke har en tinglyst adgangsret via matr. 2ep
3. Et evt. køb af matr.nr 2ep – helt eller delvist

BAGGRUNDEN

Trappelaugget blev stiftet den 27. november 1973. Baggrunden var udstykning og salg af 98 parceller fra matr.nr. 2ap, der var udstykket fra matr.nr. 2a (foretaget af ejeren Irs. Bent Wellejus). Parcellerne var matr.nr. 2aq-2bs (Elmelunden), matr.nr. 2bt-2cæ (Birkelunden) og matr.nr. 2cø-2dv (Kastanjelunden), i alt 98 parceller, der ved senere sammenlægninger er blevet til 96 parceller. Trappelaugget blev oprettet i forbindelse med stiftelsen af grundejerforeningen Orehøjgård.

Ifølge 1973-vedtægternes § 2 blev medlemmer af laugget:

1. ejere af de fra 2ap udstykkede parceller
2. ejere af parceller, der efter den 1. januar 1972 måtte blive udstykket af matr.nr. 2ap
3. ejere af jord, der ved skøde eller deklaration har adgang til stranden ad den vestlige del af William Bendixvej.

Herudover kunne der ved generalforsamlingsbeslutning optages ejere af parceller, der var eller ville blive udstykket fra omkringliggende arealer.

De nugældende vedtægters § 2 omfatter samme personkreds, men ved ændringen/omskrivningen af vedtægterne i 2013 blev § 2 ændret således, at det nu er bestyrelsen, der kan godkende optagelse af medlemmer fra de omkringliggende arealer.

I begyndelsen af 1960'erne blev der foretaget en mindre udstykning fra matr.nr. 2a – så vidt jeg kan se, drejede det sig om matr. nr. 2ah-2am, der er omgivet af Hyllingestien, Udlodsvej, Havgårdsstien (går i fortsættelse af Elmelunden over den nordlige ende af matr.nr. 2ep) og William Bendixvej. Af et dokument, der den 22. april 1964 blev tinglyst servitutstiftende på sælgeren Karl Olsens ejendom matr. nr. 2a, fremgår, at køberen og efterfølgende ejere af matr. nr. 2am bl.a. fik færdselsret ad den 6 alen brede vej til vandet (fortsættelsen af William Bendixvej) og adgang til at benytte en trappe (for så vidt denne blev etableret) fra vejen over klitten ned til forstranden.

Jeg går ud fra, at ejerne af matriklerne 2ah-2al har samme tinglyste ret, således at de er omfattet af gruppe 3 ovenfor. Jeg er ikke i besiddelse af materiale, der kan belyse, om andre – og i givet fald hvem der – har samme ret.

Med hensyn til optagelsen af ejere af parceller fra de omkringliggende arealer har jeg af den tidligere formand Leif Jensen fået oplyst, at det på en generalforsamling for nogle år tilbage blev besluttet, at kun enkeltpersoner (og ikke foreninger som sådan) kan optages som medlemmer af Trappelaugget.

OPLYSNINGERNE

Efter indførelsen af digital tinglysning er det blevet betydeligt mere kompliceret at sætte sig ind i tingbogens oplysninger, herunder akterne, og som anført er jeg desværre ikke i besiddelse af materiale, der nærmere belyser, hvem der har samme tinglyste servitutret som medlemmerne af grundejerforeningen Orehøjgård. Jeg er end ikke i besiddelse af ordlyden af den servitut, som min egen ret bygger på. Min besvarelse af Niels-Erik Pedersens spørgsmål skal ses med dette forbehold.

SPØRGSMÅLENE

Jeg må antage, at den tinglyste servitut, der giver medlemmerne under gruppe 1 og 2 adgangsret ad stien til stranden, ganske svarer til den, der giver den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2am adgangsret. Servitutten hviler på matr.nr.2a og må tåles af den til enhver tid værende ejer af denne ejendom (og af ejeren af matr.nr. 2ep). Et salg af Orehøjgård medfører ingen ændring heri.

Det er for så vidt interessant, at det ved stiftelsen af Trappelaugget blev indføjet i vedtægternes § 2, at ikke bare de ejere, der er nævnt i gruppe 1 og 2, men også de, der kommer fra omkringliggende arealer, kan blive medlemmer af Trappelaugget. Thi da det kun er ejeren af matr.nr. 2a/2ep, der kan give adgangsretten, er det klare udgangspunkt, at de, der ikke har en tinglyst ret, ikke i kraft af medlemskab af laugget kan opnå adgangsret. Lidt spidsfindigt kan det udtrykkes på den måde, at medlemskabet giver ret til at benytte trappen som sådan – den ejes jo af laugget – men ikke ret til at nå hen til den og ret beset heller ikke til at gå ned over skrænten.

Da spørgsmålet om adgangsretten således hviler på retsforholdet mellem den enkelte parcelejer og ejeren af matr.nr. 2a/2ep og ikke på et forhold mellem Trappelaugget og Orehøjgårds ejer, kan denne – i princippet – modsætte sig, at andre end gruppe 1 og 2 medlemmerne benytter stien og trappen.

Når det er sagt, må det tages i betragtning, at det efter min opfattelse må lægges til grund, at ejerne af Orehøjgård siden 1973 har været fuldt bekendt med indholdet af vedtægterne, herunder om optagelseskriteriet, og med den praksis, der har været fulgt gennem årene. Jeg kan her henvise til vedtægternes § 2.1, 3. afsnit, hvoraf fremgår, at ejeren af matr.nr. 2ep har et medlems rettigheder (dog uden at have pligt til at være medlem eller til at betale kontingent), og til, at Søren Hansen i hvert fald i min tid som medlem selv har deltaget i flere af generalforsamlingerne. Det må derfor antages, at Orehøjgårds ejere gennem alle årene har været bekendt med, hvordan tingene hænger sammen. Uden at jeg vil udtale mig mere herom, vil jeg dermed pege på, at mange af medlemmerne, der ikke er omfattet af gruppe 1 og 2, kan have opnået hævd på at benytte stien og trappen. I sidste ende er dette spørgsmål selvfølgelig et domstolsanliggende.

Det skal endelig bemærkes, at Trappelaugets optagelse af medlemmer, der ikke har den tinglyste adgangsret, ikke indebærer, at foreningen uretmæssigt har tiltaget sig nogen beføjelser i forhold til ejerne af Orehøjgård.

Skodsborg, den 24. april 2015

Per Sørensen