



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 13. juli 2018 i sag nr. BS 9C-5980/2017:

Nyboder Ejendomsaktieselskab
Silkegade 11
1113 København K
mod
BVK Highstreet Stroget 3 ApS
Capital Investment A/S
Frederiksgade 17
1265 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, der er anlagt den 25. august 2017, har sagsøgeren, Nyboder Ejendomsaktieselskab, nedlagt følgende sideordnede påstande:

1. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgers færdselsret i henhold til aftale af 14. februar 2014 omfatter hele gården matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København, beliggende Købmagergade 22 op til matr. nr. 43 Købmager Kvarter, København, beliggende Silkegade 11.

Såfremt sagsøger opnår medhold i denne påstand, nedlægges påstand om, at:

Sagsøgte tilpligtes at ændre den tinglyste servitut af 15. august 2014, således at det fremgår af servituttens og af dennes rids, at færdselsretten omfatter hele gården Købmagergade 22, matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København.

2. Sagsøgte tilpligtes at nedtage de opsatte stolper i gården Købmagergade 22, matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København, op til skellet til matr. nr. 43 Købmager Kvarter, København.

Sagsøgte, BVK Highstreet Stroget 3 ApS, har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Ifølge en tinglyst deklARATION fra 1923 havde sagsøger, som ejer af ejendommen Silkegade 11, en ret til "fri og uhindret Passage og Gennemkørsel til Gade gennem Indkørselsporten" i ejendommen Købmagergade 26. Ifølge deklARATIONEN var Københavns Kommune påtaleberettiget.

I 1976 indgik sagsøger en aftale med Bikuben, som var den tidligere ejer af

ejendommen Købmagergade 22, om, at sagsøger via porten og gården i Silkegade 3 fik adgang til sagsøger ejendom, herunder sagsøgers fem parkeringspladser i gården mod, at Bikuben fik brugsret over to af parkeringspladserne. Aftalen blev ikke tinglyst.

Efter at Viking Five ApS, der senere ændrede navn til det sagsøgte selskab, havde overtaget ejendommen Købmagergade 22, overvejede et af sagsøgtes søsterselskaber at overtage ejendommen Købmagergade 26. Efter drøftelser mellem Rasmus Girsøl på vegne sagsøger, som ejer af ejendommen Silkegade 11, og advokat Tobias Vieth på vegne sagsøgte, som ejer af ejendommen Købmagergade 22, indgik parterne den 14. februar 2014 en aftale om færdselsret. Af aftalen, hvori sagsøger er benævnt NE, og sagsøgte er benævnt V5, fremgår blandt andet følgende, idet bemærkes, at K22 er betegnelsen for ejendommen beliggende Købmagergade 22, S11 er betegnelsen for ejendommen beliggende Silkegade 11, bilag 1 er deklARATIONEN fra 1923, og K26 er betegnelsen for ejendommen beliggende Købmagergade 26:

”

1. Færdselsret

1.1 Mod tilståelse af tinglyst færdselsret over K22 til gården tilhørende S11 frafalder NE herved sine rettigheder i henhold til bilag 1 og NE medvirker til at sikre, at bilag 1 slettes fra tingbogen for K26.

1.2 Færdselsretten, der skal tinglyses som servitut på K22, skal formuleres som følger:

”Undertegnede ejer af matr. Nr. 17, Købmager Kvarter, København beliggende Købmagergade 22, 1113, København K (”Ejendommen”) erklærer herved for nuværende og efterfølgende ejere af Ejendommen, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 43, Købmager Kvarter, København beliggende Silkegade 9-11, 1113 København K tilstås fri og uhindret passage for gennemkørsel til matr. nr. 43 Silkegade gennem Ejendommens indkørselsport, beliggende Silkegade 1-3”.

1.3 Såfremt Københavns Kommune måtte kræve sædvanlige ændringer af servituten, skal Parterne respektere dette forudsat ændringer ikke ændrer den grundlæggende substans eller går ud over de rettigheder, som Københavns Kommune allerede er tilstået i bilag 1.”

Ifølge aftalens punkt 2, var den fra V5’s side betinget af, at V6 opnåede adgang til K26 uden anmærkninger, og at bilag 1 slettede fra tingbogen på K26, og fra NE’s side betinget af, at servitut med indhold i henhold til punkt 1.2 endeligt tinglystes i tingbogen for K22. Disse betingelser blev efterfølgende opfyldt, herunder blev en deklARATION den 15. august 2014 tinglyst med et indhold identisk med punkt 1.2, bortset fra, at det i deklARATIONEN var anført, at alene Københavns Kommune havde påtaleret. I forbindelse med

tinglysningen blev der den 18. juni 2014 udarbejdet et elektronisk rids af en landinspektør, der blev vedhæftet anmeldelsen.

I april 2017 opsatte sagsøgte fire stolper i sin gård i Silkegade tæt på sagsøgers matrikel foran tre af sagsøgers parkeringspladser.

I e-mails fra april 2017 anmodede sagsøgers advokat, advokat Charlotte Ravn Steenstrup, Københavns Kommune om at pålægge sagsøgte at fjerne stolperne, hvilket kommunen nægtede under henvisning til, at de ved besigtigelse af ejendommen ikke kunne konstatere en krænkelse af servituten om færdselsret, idet der fortsat sås at være adgang til sagsøgers matrikel som angivet i ridset til servitутten.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Rasmus Girsel, advokat Tobias Vieth og Mikkel Skat Skov.

Rasmus Girsel har forklaret, at sagsøger som ejer af ejendommen Silkegade 11 havde en tinglyst færdselsret til sin ejendom via porten og gennem gården i Købmagergade 26 i henhold til en deklARATION fra 1923. Denne færdselsret var ikke begrænset til kun at omfatte en del af gården.

I 1976 indgik han en aftale med den tidligere ejer af ejendommen Købmagergade 22, Bikuben. Ifølge denne aftale kunne sagsøger via porten i Silkegade 3 køre gennem gården hen til sin ejendom med tilhørende fem parkeringspladser mod, at Bikuben til gengæld fik rådighed over to af parkeringspladserne. Aftalen var ikke begrænset til, at sagsøger alene kunne benytte en del af gårdrummet. Aftalen med Bikuben blev ikke tinglyst, men fungerede tilfredsstillende for alle parter i ca. 40 år, hvorimod færdselsretten fra 1923 ikke blev benyttet.

I november 2013 blev han kontaktet af advokat Tobias Vieth, som repræsenterede Viking Five ApS, der påtænkte at erhverve ejendommen Købmagergade 26 og i den forbindelse var interesseret i at få aflyst sagsøgers tinglyste færdselsret på ejendommen. Det er hans opfattelse, at køberne ønskede ”at rydde op i tingene”, da færdselsretten ikke blev benyttet. Sagsøger havde også en interesse i at lave en aftale med Viking Five ApS og få sin færdselsret via Silkegade tinglyst. I forbindelse med drøftelserne sendte han den skriftlige aftale mellem sagsøger og Bikuben fra 1976 til advokat Tobias Vieth. Aftalen er ikke fremlagt under denne sag, da den ikke er bestridt af sagsøgte.

Parterne indgik aftale om, at Viking Five ApS fik aflyst den tinglyste deklARATION fra 1923 mod, at sagsøger til gengæld fik en tinglyst færdselsret gennem porten i Silkegade og gårdrummet til sin ejendom Silkegade 11. Sagsøger fik samtidigt brugsretten til to af de fem parkeringspladser tilbage således, at sagsøger kunne anvende samtlige fem parkeringspladser. Det var ik-

ke meningen, at sagsøgers færdselsret i gårdrummet skulle begrænses i forhold til den aftale, som sagsøger tidligere havde haft med Bikuben. Advokat Tobias Vieth udfærdigede aftalen, som han selv underskrev den 18. december 2013. Han tænkte ikke nærmere over, hvilke ”sædvanlige ændringer” kommunen ifølge aftalens punkt kunne kræve, men det var hans opfattelse, at kommunen ikke kunne ændre i aftalens ”grundlæggende substans” i form af hans færdselsret hen til de fem parkeringspladser mod, at deklarationen fra 1923 blev afløst. Hvis sagsøger ikke fik den ret, ville han aldrig have indgået aftalen.

Advokat Tobias Vieth forestod tinglysningen af parternes aftale. Han er ikke selv uddannet jurist og ikke bekendt med, hvorledes man udfylder tinglysningspapirerne. Han gjorde ikke brug af advokatbistand, hverken i forbindelse med indgåelse af aftalen eller ved aftalens tinglysning, og advokat Tobias Vieth opfordrede ham heller ikke til at gøre brug af sådan bistand. Han fik på et tidspunkt oplyst, at papirerne var klar til underskrift i Det Digitale Tinglysningssystem, så han loggede på systemet og underskrev ved hjælp af sin nem-id. Han fik ikke sendt papirerne i udkast inden, at han underskrev dem, heller ikke ridset over færdselsretten, og han drøftede dem heller ikke med advokat Tobias Vieth eller landinspektøren, der havde udarbejdet ridset. Han vidste ikke, at der var udarbejdet et rids før, at han så det i 2017 i forbindelse med denne sag. Inden han underskrev, læste han deklarationen igennem og sikrede sig, at den var identisk med det, der var anført i parternes aftale, bortset fra det sidste afsnit, hvorefter Københavns Kommune havde påtaleret. Det undrede han sig imidlertid ikke over, da det også stod i deklarationen fra 1923, så han tænkte, at det var en standardbemærkning. Han bemærkede ikke nogle bilagsreferencenumre. Han tænkte, at han bare skulle skrive under, og at der var tale om en formalitet.

Såfremt parternes aftale er som på ridset, er aftalen negativ for sagsøger derved, at sagsøger inden aftalens indgåelse havde to adgangsmuligheder og fem parkeringspladser, hvoraf sagsøger anvendte de tre, mens han i dag kun har én adgangsmulighed og to parkeringspladser, da det ikke er muligt at benytte de tre parkeringspladser, der er placeret bagved stolperne, bortset fra at der kan holde en bil parkeret, såfremt der ikke holder biler parkeret på de to parkeringspladser længst til højre. Sagsøgte har i dag inddraget nærmest hele gårdarealet ved Købmagergade 26 til erhverv.

Advokat Tobias Vieth har forklaret, at ejendommen Købmagergade 22 var ejet af Viking-koncernen. På et tidspunkt ønskede et af selskaberne i koncernen at købe ejendommen Købmagergade 26. Man blev i due diligence-forløbet opmærksom på, at der var en tinglyst færdselsret fra 1923 på ejendommen, og han indledte derfor en dialog med sagsøger ved Rasmus Girsell, idet hans klient gerne ville have færdselsretten afløst. Han vidste, at færdselsretten fra 1923 ikke blev benyttet af sagsøger og således ikke havde noget værdi for sagsøger, da sagsøger i stedet kørte gennem porten i Silkegade 3, der hørte til ejendommen Købmagergade 22. Det havde derimod en værdi for

hans klient at få den gamle færdselsret fra 1923 afløst, da der var overvejelser om, at anvende porten til erhverv, og han tilbød derfor sagsøger, at sagsøger kunne få de to parkeringspladser tilbage, som ejeren af ejendommen Købmagergade 22 havde rådet over. Han udfærdigede parternes aftale. Med hensyn til aftalens punkt 1.3, måtte man forholde sig til eventuelle ændringer, hvis kommunen krævede sådanne. Aftalens grundlæggende substans var, at sagsøger skulle have en færdselsret via porten og gården. Det blev ikke drøftet, hvorledes færdselsretten rent faktisk skulle udformes. Han er ikke bekendt med, hvor mange parkeringspladser sagsøger havde på dette tidspunkt, kun at han fik to parkeringspladser tilbage, som ejeren af ejendommen Silkegade 22 havde rådet over. Han opfordrede ikke Rasmus Girsel til at søge advokatbistand, da Rasmus Girsel har en stor ejendomsportefølje, og er bekendt med handel med fast ejendom.

Han forestod tinglysningen af parternes aftale. Han var på det pågældende tidspunkt partner i Danders & More Advokatfirma, der er anført som anmelder. Den anførte mailadresse tilhører en af sekretærerne. Han husker ikke, om han sørgede for, at sagsøger fik tilsendt de dokumenter, der skulle tinglyses. Han husker heller ikke, om deklARATIONEN, der blev tinglyst, blev udarbejdet af Københavns Kommune, men den er udarbejdet på kommunens brevpapir. Ridset blev udarbejdet af en landinspektør. Han deltog ikke i udformningen af ridset og drøftede det heller ikke med Rasmus Girsel.

Han er ikke bekendt med, hvorfor der er opsat fire stolper i gården.

Mikkel Skat Skov har forklaret, at han er ansat i Kapital Investment, der administrerer ejendomme for sagsøgte. Han har et særdeles indgående kendskab til ejendommene. Han deltog ikke i købet af ejendommen Købmagergade 26, og han deltog heller ikke i drøftelserne omkring udformningen af parternes aftale.

Gårdrummet, hvori sagsøgers færdselsret løber, er i den ene side fyldt op med cykelstativer og skraldespande. Gården tilhører sagsøgte's ejendom, men den anvendes også af beboerne i naboejendommen. Der har været mange drøftelser vedrørende anvendelsen af gårdrummet. På et tidspunkt parkerede nogle af sagsøgte's håndværkere i gården, hvilket sagsøger protesterede imod, da de blokerede for sagsøgers adgang til parkeringspladserne.

Stolperne er placeret på sagsøgte's ejendom. De blev opsat i april 2017 efter, at sagsøgte havde konstateret, at sagsøger ikke overholdt parternes aftale om færdselsretten og ridset, og at sagsøger agerede ubehageligt overfor sagsøgte's håndværkere og beboerne i ejendommen. Det er korrekt, at man på grund af stolperne ikke kan parkere på de tre pladser til venstre, såfremt der er parkeret biler på de to pladser til højre.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i sit påstandsdokument af 7. juni 2018 anført følgende:

” ...

Anbringender:

Sagen vedrører den mellem sagsøger og sagsøgte indgåede aftale den 14. februar 2014 (bilag 3).

Rette sagsøgte:

Sagsøger gør gældende, at sagen er anlagt med rette mod sagsøgte, idet sagen vedrører den mellem sagsøger og sagsøgte indgåede aftale den 14. februar 2014 (bilag 3). Det er ikke ved parternes aftale bestemt, at Københavns Kommune er påtaleberettiget.

Baggrunden for parternes aftale bilag 3:

Ved parternes aftale af 14. februar 2014 (bilag 3) frafaldt sagsøger efter ønske fra sagsøgte sin hidtidige tinglyste færdselsret over Købmagergade 26, (bilag 3, side 3, pkt. D) mod i stedet at få tildelt ret til at køre igennem gården Købmagergade 22 til parkeringspladserne på sagsøgers egen matrikel Silkegade 11. Denne aftale kom i stand på sagsøgtes foranledning, idet sagsøgte ville lukke porten i Købmagergade 26 og foretage butiksudvidelse i gårdrummet, hvilket ikke var muligt, såfremt sagsøger fastholdt sin daværende færdselsret. Det kan derfor lægges til grund, at aftalen var til sagsøgtes fordel. Allerede derfor er der grundlag for at fortolke aftalen indskrænkende i forhold til sagsøgte.

Koncipering af parternes aftale bilag 3:

Det er sagsøgtes advokat Tobias Vieth, der på vegne sagsøgte forhandlede og konciperede aftalen med sagsøger. Aftalen skal ligeledes af den grund fortolkes indskrænkende i forhold til sagsøgte.

Indholdet af parternes aftale bilag 3:

Hensigten med parternes aftale af 14. februar 2014 (bilag 3) var, at sagsøgte slap for færdselsbyrden over Købmagergade 26, mod at sagsøger fik en ubegrænset færdselsret over Købmagergade 22, sådan at sagsøger uhindret kunne køre ind til sin egen matrikel Silkegade 11 i hele matrikelskellets længde.

Sagsøgers ret til færdsel i henhold til aftalen omfatter hele gårdrummet uden forhindringen.

Sagsøgtes opsætning af de 4 stolper (næsten) i skel (bilag 4) i foråret 2017 forhindre sagsøgers uhindrede færdselsret og forhindre sagsøgers anvendelse

af 3 af sagsøgers 5 parkeringspladser, idet stolperne gør parkering indenfor de afmærkede felter umulig.

Det er sagsøgte's bevisbyrde, at aftalen fra 2013 (bilag 3) giver sagsøgte ret til at begrænse sagsøgers færdselsret, herunder forhindre sagsøgers adgang til sine parkeringspladser.

Der er i aftalens § 1.3. taget stilling til karakteren af ændringer, som sagsøger skal tåle efter indgåelse af aftalen. Begrænsningen af færdselsretten er ikke omfattet deraf.

Sagsøgte/advokat Tobias Vieth, som var koncipist på aftalen, har ikke i aftalen med sagsøger taget forbehold for, at servituten skulle vedlægges et rids ved tinglysningen. Risikoen derfor bæres alene af sagsøgte.

Sagsøgte's ensidige ændring af parternes aftale (bilag):

Ved tinglysning af parternes aftale (bilag 3) forestod sagsøgte/advokat Tobias Vieth ensidigt udarbejdelse af ridset (bilag 5, side 14), der begrænser sagsøgers færdselsret. Advokat Tobias Vieth forestod endvidere ensidigt uploading af ridset til Tinglysningsrettens bilagsbank, udarbejdelse af tinglysningsdokumentet, og var anmelder ved tinglysningen.

Ridset blev udarbejdet den 18. juni 2014 og dermed længe efter, at aftalen med sagsøger blev indgået. Sagsøgte/advokat Tobias Vieth indhentede ikke sagsøgers godkendelse af ridset forinden tinglysning, og gjorde heller ikke på anden vis sagsøger opmærksom på, at ridset indeholdt en begrænsning af den aftalte færdselsret.

Der er ikke hjemmel hverken i parternes aftale (bilag 3) eller i deklARATIONEN (bilag 5, side 15) udarbejdet af Københavns Kommune efter parternes indgåelse af aftalen i 2013 til at begrænse sagsøgers færdselsret, som det fremgår af ridset.

Det skal ikke komme sagsøger til skade, at sagsøger ikke var opmærksom på tinglysningsdokumentets henvisning til bilaget ved sagsøgers elektroniske underskrift af servituten om færdselsretten.

Det afvises, at parternes aftale er etableret ved tinglysning af servituten. Det gøres gældende, at tinglysningen er sikringsakten, men grundlaget for parternes aftale er sagens bilag 3, som ikke indeholder en begrænsning af sagsøgers færdselsret.

Ændringen af parternes aftale kræver samtykke fra sagsøger, hvilket ikke foreligger.

Den af sagsøgte ensidigt udførte begrænsning af færdselsretten er derfor u-

gyldig. ...”

Sagsøgte har i sit påstandsdokument af 8. juni 2018 anført følgende:

”...

Det gøres til støtte for den nedlagte afvisningspåstand, at sagsøger ikke er rette sagsøger i sagen.

Grundlaget for sagsøgers sagsanlæg er forståelsen af en tinglyst deklARATION med tilhørende rids, som er fremlagt som en integreret del af sagens bilag 5.

Den aftale af 14. februar 2014, som sagsøger henviser til i sin påstand i replikken havde alene det indhold, at der skulle etableres en deklARATION, som nærmere regulerede sagsøgers færdselsret. Der kan ikke etableres en deklARATION af denne karakter uden at Københavns Kommune er påtaleberettiget, og det savner på den baggrund mening, når sagsøger i replikken gør gældende, at dette ikke var aftalt.

Der fremgår følgende af deklARATIONEN:

Påtaleret efter denne deklARATION har alene Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltningen, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.”

Det fremgår endvidere, at Københavns Kommune som eneste påtaleberettigede i henhold til deklARATIONEN har tilkendegivet den opfattelse, at de af sagsøgte foretagne foranstaltninger ikke krænker den pågældende deklARATION.

Sagsøger er afskåret fra at påtale forhold, for hvilke alene Københavns Kommune er påtaleberettiget og savner således retlig interesse i søgsmålet.

Afvisningspåstanden omfatter også den af sagsøger nedlagte påstand 1, idet denne er for uklar til at blive taget under påkendelse.

Problemstillingen er, at påstanden indeholder formuleringen ”omfatter hele gården”, hvilket kan forstås således, at sagsøgte ikke kan råde over nogen del af sit eget gårdareal særligt set i lyset af, at sagsøger som en integreret del af påstanden ønsker en deklARATION lyst med dette indhold.

For så vidt angår den nedlagte frifindelsespåstand gøres de samme synspunkter gældende, som er anført ovenfor til støtte for den nedlagte afvisningspåstand.

Aftalen fremlagt som bilag 3 fastsætter som anført ovenfor alene ordlyden af deklARATIONEN, og det forhold, at der skal ske tinglysning heraf.

Det retligt forpligtende dokument er deklARATIONEN sagens bilag 5, som ubestridt er underskrevet af sagsøgers repræsentant Rasmus Giersel.

Der er i øvrigt ingen modstrid mellem formuleringen i deklARATIONEN og indholdet af det udarbejdede rids, idet den færdselsret, som er anført på det pågældende rids giver fri og uhindret passage for gennemkørsel.

For så vidt angår sagsøgers nedlagte påstand 2 gøres det gældende, at opsætningen af stolper ikke udgør en krænkelse af færdselsretten i henhold til deklARATIONEN jf. også Københavns Kommunes mail af 16. maj 2017 bilag 6.

Da stolperne endvidere er opsat på sagsøgtens ejendom, kan sagsøger således ikke kræve disse fjernet.

Sagsøgte gør afslutningsvis gældende, at sagsøgtens synspunkter ikke fører til, at der er tale om en indskrænkende fortolkning, og at der snarere er tale om, at sagsøger forsøger at anlægge en udvidende fortolkning af aftalegrundlaget. ..."

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Retten's begrundelse og afgørelse

Denne sag drejer sig om fortolkningen af en aftale, som parterne indgik den 14. februar 2014, herunder om sagsøgers færdselsret i henhold til aftalen omfatter adgang via hele sagsøgtens gård - matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København, beliggende Købmagergade 22 - til de fem parkeringspladser, der er beliggende på sagsøgers ejendom - matr. nr. 43 Købmager Kvarter, København, beliggende Silkegade 11.

Da sagsøgte er aftalepart, finder retten, at sagen med rette er anlagt mod sagsøgte. Retten finder desuden, at sagsøgers påstand ikke er uklar, idet "hele gården" skal forstås i sammenhæng med, at det er adgangen til sagsøgers fem parkeringspladser, der er tvistepunktet. Sagsøgtens afvisningspåstand tages derfor ikke til følge.

Ifølge parternes aftale skal sagsøger tilstås fri og uhindret passage for gennemkørsel til sin ejendom gennem porten beliggende i Silkegade.

Efter bevisførelsen finder retten, at parternes aftale skal forstås som anført af sagsøger i påstand 1. Retten har herved lagt vægt på, at der på baggrund af en sproglig fortolkning af aftalen - der er udarbejdet af sagsøgtens advokat - ikke er nogen begrænsning i færdselsretten. Retten har videre lagt vægt på, at der ifølge forklaringen afgivet af Rasmus Girsel var tale om en fortsættelse af den færdselsret, som sagsøger havde haft siden 1976 til at køre igennem porten og hele gården hen til sagsøgers parkeringspladser, og at det har formodningen mod sig, at sagsøger skulle have indgået en aftale med sagsøgte om aflysning af sagsøgers færdselsret fra 1923 mod til gengæld at få en begrænset færdselsret. Retten har endvidere tillagt det betydning, at færd-

selsretten først blev begrænset af sagsøgte i april 2017 med sagsøgtes opsætning af fire stolper på sin ejendom, altså ca. tre år efter aftalens indgåelse.

Den omstændighed, at sagsøger har underskrevet tinglysningsdokumenterne, som i overensstemmelse med bestemmelsen i tinglysningsbekendtgørelsens § 28 indeholdt et elektronisk rids, hvor færdselsretten var begrænset i overensstemmelse med sagsøgtes opfattelse af parternes aftale, kan ikke begrunde et andet resultat.

Retten har herved lagt vægt på, at det efter bevisførelsen kan lægges til grund, at sagsøger ikke så det elektroniske rids inden, at han underskrev tinglysningen, og at tinglysningen alene er en sikringsakt, der således ikke har betydning for parternes indbyrdes retsforhold.

Sagsøger får derfor medhold i påstand 1.

Henset til at de opstillede stolper er i strid med parternes aftale, er sagsøgte forpligtet til at nedtage dem, hvorfor sagsøger også får medhold i påstand 2.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt sagsøger et beløb på 500 kr. til dækning af retsafgift, og et beløb på 30.000 kr. til passende dækning af sagsøgers udgifter til advokatbistand. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, forløb og udfald, herunder omfanget af processkriftet og hovedforhandlingens varighed.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, BVK Highstreet Stroget 3 ApS, skal anerkende, at sagsøgers færdselsret i henhold til aftale af 14. februar 2014 omfatter hele gården matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København, beliggende Købmagergade 22 op til matr. nr. 43 Købmager Kvarter, København, beliggende Silkegade 11.

Sagsøgte skal ændre den tinglyste servitut af 15. august 2014, således at det fremgår af servitutten og af dennes rids, at færdselsretten omfatter hele gården Købmagergade 22, matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København.

Sagsøgte skal nedtage de opsatte stolper i gården Købmagergade 22, matr. nr. 13 Købmager Kvarter, København, op til skellet til matr. nr. 43 Købmager Kvarter, København.

Sagsøgte skal inden 14 dage betale 30.500 kr. til Nyboder Ejendomsaktieselskab i sagsomkostninger.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Charlotte Bliss Elmquist

dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 13. august 2018.

Rasmus Skjødt-Pedersen, studentermedhjælper

Publiceret til portalen d. 13-08-2018 kl. 10:22
Modtagere: Advokat (H) Dan Terkildsen