

MRF 2020.24/2

Retten i Hillerøds dom af 10. marts 2020, sag BS-11806/2019-HIL

A mod B

Ikke hævd på kørsel med sættevogn ad privat fællesvej, der var blevet besværliggjort af bl.a. opsætning af en port med stolper.

Sagen angik en privat fællesvej, der tjente som adgangsvej for både B's ejendom og A's nabo-ejendom. På vejen var der et knæk, hvor vejen delte sig og dels fortsatte ned til B's ejendom, dels drejede op mod A's ejendom. Tvisten drejede sig om en strækning af den private fællesvej, der forløb over B's ejendom, og hvor B havde plantet træer, og i 2018 etablerede B en port på den sidste del af vejen, der førte ned til B's ejendom, og opsatte en nøgleboks tæt ved det knæk, hvor vejen drejede op mod A ejendom. A mente, at dette udgjorde en væsentlig indskrænkning af A's færdselsret, idet sættevogne med brænde mv. fremover var forhindret i at køre op til A's ejendom, herunder fordi sættevognene ikke længere kunne benytte knækket på vejen som vendeplads. Det var under sagen ubestridt, at A havde færdselsret på den del af vejen, der førte op til A's ejendom, mens B bestred at have ændret adgangsforholdene til A's ejendom. Byretten lagde til

grund, at B for ca. 16-17 år siden havde plantet træer på begge sider langs den private fællesvej, og at der på et senere tidspunkt blev opsat en nøgleboks tæt ved knækket, hvor vejen drejede op mod A's ejendom, og en port med stolper på fællesvejens forlængelse, der førte op til B's ejendom. Retten lagde endvidere til grund, at det var summen af disse handlinger, der havde besværliggjort, at en sættevogn kunne bringe varer frem til A's ejendom, ligesom retten lagde til grund, at anvendelsen af en sættevogn til transport var tiltaget gennem de senere år og således ikke havde været det sædvanlige transportmiddel i de seneste 20 år. Da A således ikke i mindst 20 år havde udøvet en råden i form af færdsel på en del af B's ejendom, som først ved B's opsætning af porten var blevet hindret, fandt retten, at A ikke havde vundet servituthævd til en ret til færdsel på B's ejendom. B blev derfor frifundet.

Kommentar: *Sagen blev forligt under ankebehandling (sag BS-13161/2020-OLR), jf. TfM 2022, s. 40. Byretsdommen må formentlig forstås sådan, at kørsel med sættevogne ikke kan anses for at være en almindeligt forekommende færdsel til en ejendom som den omhandlede, der efter det oplyste var beliggende i det åbne land. A's ret til denne særlige form for råden forudsatte derfor, at kørsel med sættevogne var forekommet kontinuerligt i hævdstid, hvilket ikke var godtgjort.*



RETEN I HILLERØD DOM

afsagt den 10. marts 2020

Sag BS-11806/2019-HIL

Sagsøger
(advokat1)

mod

Sagsøgte
(advokat2)

Denne afgørelse er truffet af kst. retsassessor Signe Borregaard Rasmussen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 16. marts 2019. Denne sag omhandler, hvorvidt sagsøgerne har vundet hævde på benyttelse af et af Sagsøgte tilhørende areal.

Sagsøgeren, Sagsøger, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte skal anerkende, at Sagsøger har erhvervet brugshævd, herunder hævde til færdsel med de køretøjer, der er nødvendige for ejendommens benyttelse og drift, således private køretøjer, trailere, lastbiler m.m. svarende til den allerede etablerede ca. 4,0 meter brede adgangsvej til ejendommen, Adresse1, og at denne færdsel kan ske uhindret.

Sagsøger har endvidere nedlagt påstand om, at Sagsøgte skal anerkende, at domsresultatet kan tinglyses på Sagsøgtes ejendom Adresse2.

Sagsøgte, Sagsøgte, har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Der har forud for hovedforhandlingen været gennemført en besigtigelse på adressen Adresse1, hvor parterne har haft lejlighed til at påvise faktiske forhold af betydning for sagen. Til besigtigelsen medvirkede en lastbil med en længde på ca. 15 meter og 56 ton.

Forklaringer

Sagsøger har forklaret, at han er 66 år og folkepensionist. Han bor på Adresse 1 med sin hustru og sin yngste datter. De købte ejendommen den 9. juli 1993. Dengang var der åbent land med jord hele vejen rundt om ejendommen. Hovedvejen gik den vestlige vej om matriklen, men ellers var der marker hele vejen rundt. Der var fine tilkørselsforhold. Ved siden af vejen, der er 4 meter bred, var der mindst en meter græsabat til den ene side og en halv meter til den anden side. Der var plovfurer på hver side og en fast kørevej. Træerne langs vejen var ikke plantet dengang. Når han havde bestilt brænde eller andre pakker var der uhindret adgang. Man får ikke ved levering at vide, hvilken form for køretøj, der kommer. Der har været uhindret adgang til ejendommen indtil 2018, hvor porten kom op. Det var den sidste hindring. Hvis Sagsøgte havde placeret porten 20 meter længere nede ad vejen mod øst, havde der ikke været nogen problemer. Portsøjlerne er et problem, fordi der ikke kan komme en sættevogn ned til hans ejendom, hvad enten den kører forlæns eller baglæns.

Foreholdt matrikelkort, bilag 3, har Sagsøger forklaret, at knækket på tegningen altid har været der. De faktiske forhold er blevet tilrettet nu, så det passer med tegningen. Træet og kodeboksen står sammen med de to portsøjler i vejen for, at man kan svinge ind.

Det er en sættevogn, der ikke kan komme ind til hans ejendom. Det er den mest benyttede form for levering. Han får brænde fra skoven. Før fik han hele kævler, der kom med kæmpe lastbiler, men det er blevet til flækket brænde. En gang om året kommer der en 25 ton lastbil, og det kan lige akkurat lade sig gøre. Hvis han bestiller økobriketter i Bilka eller Jem og Fix er det ikke forretningen, der bestemmer, hvordan det bliver leveret. Han har oplevet, at det kommer med en sættevogn. Det gælder al godstransport.

En sættevogn skal bakke ned, fordi den ellers ikke kan komme ud igen. Hvis han boede i et parcelhuskvarter, ville en kranvogn kunne læsse ind fra vejen, men den mulighed har han ikke. Det er en væsentlig begrænsning, der er blevet lavet, i hans adgangsvej. Han byggede for år tilbage sit køkken om. Han bestilte køkkenelementer, der typisk kom på en sættevogn. De skulle læsses af på grunden. Han fik nyt tag på for år tilbage. Det var Jysk Tagteknik. Han fik byg-

gematerialerne på en sættevogn. Det var ham, der skulle bygge taget, som i samråd med leverandøren af byggematerialerne bestemte hvilket køretøj, der skulle komme. Hvis der kom en stor lastvogn, ville den ikke kunne komme op til ham. Fyringsolie leder han efter på nettet for at finde den bedste oliepris. Han har bestilt fyringsolie fra et byggemarked i Jylland to gange. Den ene gang lykkedes det at levere, men den anden gang lykkedes det ikke, og de måtte køre hjem igen.

Sagsøger har forklaret, at oplysningerne i bilag 7 er fundet hos Jem og Fix.

Foreholdt foto af indkørslen til Adresse1, bilag B, har Sagsøger forklaret, at der er 4 meter, hvor Sagsøgte har skrevet 3 meter. Selve vejen fra ham og ned til knækket er 4 meter. Knækket har været en vendeplads for alle køretøjer indtil 2018. Det er den vendeplads, han vil have igen. Han kan ikke få pakker og gods leveret på sin ejendom. Han synes, at det er uforskammet, at hvis der er en stor lastbil, der kommer forkert ned, kan den ikke vende. Man skal ikke bakke ud på en stærkt trafikeret landevej, uanset om det kan lade sig gøre eller ej.

Det er ikke kun et problem med en sættevogn. Det er også et problem med en 25 ton lastvogn. Det er kun lige akkurat, at det kan lade sig gøre at få leveret brænde. Økobriketter bliver nogle gange leveret på en sættevogn. Taget og køkkenet blev lagt og lavet før søjlerne kom op. Han kan godt få fyringsolie nu. Alt kan lade sig gøre, hvis man vil. Men han skal ikke begrænses. Man kan se på Wikipedia, at en sættevogn er det mest benyttede transportmiddel.

Sagsøgte har forklaret, at han er administrerende direktør i et stilladsfirma med 20 ansatte. Han har boet på ejendommen på Adresse2 i 20 år. Han og hans hustru bor på gården. De er glade for stedet. De har drevet stutteri med 16 heste i mange år. De købte ejendommen i 1999. Vejarealet ser ud fuldstændig som dengang. Der er intet ændret. Der er ca. 270 meter til gården fra knækket. De havde på et tidspunkt lagt nogle sten i knækket, fordi der var nogle chauffører, der kørte ind på græsset. Da Sagsøger ville have stenene fjernet, fjernede han dem efter få dage. Træerne har stået der i 16-17 år. De har aldrig været et problem. Det er ham, der har plantet dem. De står et stykke fra vejen – ca. 1,5 meter fra vejen. Vejen er ca. 4 meter bred. Stolperne blev sat op i 2018. De står ca. 10-12 meter væk fra fællesvejen. Indtil den dato var der ikke problemer med, at Bent kørte op ad hans vej. Bent har ikke noget at gøre der, da det er hans private vej. Han kan ikke mindes, at han har set nogle af Bents køretøjer der.

De vogne, der kørte på vejen, var så få, at han dårligt kan huske det. Han kan huske, at Bent fik lavet tag fra Jysk Tagteknik, men han kan ikke huske hvilken vogn, der kom. Han kan ikke mindes, at vognene var nede ved ham. Bent fotograferede håndværkerne, da de satte stolperne op. Han indgav derfor en politianmeldelse på Bent. Han talte med Bent og de blev i første omgang enige.

De har store biler i stilladsfirmaet. De kører først ud og konstaterer, hvordan forholdene er. Nogle gange kan de komme ind med store vogne og andre gange med en lille vogn. Det er ikke altid, man kan komme ind med en sættevogn. De ser således først forholdene an og indretter sig efter det. Når han bestiller noget til sin bopæl, fortæller han hvilken vogn, der kan komme ud. Den lastbil, der var med til besigtigelsen, er ikke en vogn, der normalt ville komme frem. Han har ikke ændret rabatten. Rabatten ligger uden for de 4 meter. Den må vognmanden ikke ødelægge, hvilket vil ske, hvis han drejer og får hjulene ud i rabatten. Adgangsforholdene er ikke ændret ved., at han har sat porten op. Han har ændret på sin egen vej. Han har tilbudt at chaufførerne må få koden, så de kan bakke ind, men det var ikke godt nok.

Vejen, der er udlagt til privat fællesvej, er 688 m². Det er ham, der rydder sne og holder ved lige, selvom det er privat fællesvej. Resten af vejen er hans egen, som man ikke må køre på uden tilladelse fra ham.

Nøgleboksen står ved siden af træet i knækket. Han flyttede nøgleboksen efter Bents ønske. Det gjorde han samtidig med, at han rettede hjørnet ud. Det er rigtigt, at så stor en bil, som der var med til besigtigelsen, ikke kan bakke op til Bent.

Vidne1 har forklaret, at han er entreprenør. Det har han været i 30 år. Han kender området omkring Adresse1. Han lavede en del for den forrige ejer af Sagsøgte ejendom. Det var i starten af sin karriere fra 1990 til 1995, at han kom derude. Området så ud som i dag. Han ser det mest oppe fra vejen. Han kan ikke huske, om der var træer langs vejen. Der var ikke nogen port. Der var gode tilkørselsforhold. Lastbiler kunne komme op til begge ejendomme. Nede på den bagerste ejendom, Adresse2, kunne både store og små lastbiler komme frem. På den anden ejendom, Adresse1, var det med måde, alt efter, hvor store lastbilerne var. Det kunne umiddelbart lade sig gøre, men de var nødt til at komme frem og bakke op fra Adresse2. Nogle gange bakkede de op fra vejen og ned. Det er chaufføren, der tager beslutningen. Helt oprindeligt var der en gennemgående grusvej op til Sagsøgte ejendom. Den blev stoppet på et tidspunkt. Han ved ikke hvorfor.

Foreholdt matrikelkort, bilag 3, har Vidne1 forklaret, at han ikke ved, hvad Sagsøgers ejendom oprindeligt var. Der er et grønt område ud over beboelsesejendommen. Når man bakker op fra landevejen, er det til gene for trafikken. Så længe lastbilen er 2-3 akslet og måske 4-akslet, kan den bakke op ved Adresse2. En trækker med sættevogn er den længste og længere end en 4-akslet. En 4-akslet er stadig nogenlunde manøvredygtig. Dengang han kom på ejendommen, brugte man ikke en sættevogn. En 4-akslet lastvogn kunne køre op mod Adresse2 og bakke op mod Adresse1.

Foreholdt fotos, bilag 4, har Vidne1 forklaret, at de bakkede op ad Adresse1. Problemet er stolpen til højre, dvs. den sydvendte) stolpe, der giver problemer. I teorien kan han nok godt komme op til Adresse1 ved at køre lidt frem og tilbage, men han har ikke set det. Det vil afhjælpe problemet, hvis man kan skære lidt af hjørnerne ved at udvide lidt af rabatten i begge sider.

Han har ikke været på ejendommen, efter stolperne er sat op. Han har set det ude fra vejen. Han ved ikke, om stolperne er et problem, men han kan forestille sig det ud fra tegningen og billederne. En 4-aksler vil muligvis ramme rabatten, når han kører frem og tilbage for at komme ind. En sættevogn blev ikke brugt særlig meget for 25 år siden. Ud fra hans erfaring vil han sige, at det begyndte med sættevogne for 15 år siden. Han ved ikke, hvad politiet vil sige til, at man bakker ind fra landevejen. Det er uheldigt, når der er meget trafik. Det vil være til gene for trafikken. Han har set, at de gør det og bare tænder blinkene, hvorefter de bakker. Han har selv bare varebiler og entreprenørmaskiner, som sagtens kan komme ned til Adresse1. Han har ikke nogen lastbiler. Der er steder rundt omkring, hvor lastvogne ikke kan komme ind. Hvis han skulle bestille noget, fx grus, ville han se på forholdene, og bestille en vogn efter det. Det bliver mere og mere brugt med en sættevogn. Det har ikke så meget at gøre med omfanget af varerne. Hvis en sættevogn kan komme frem, er der ikke noget problem, da den er den største.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i sit påstandsdokument anført følgende:

”at ejerne af mar.nr. 6b, siden erhvervelsen af denne ejendom, har benyttet det i sagen omhandlede areal som adgangsvej til sin ejendom og virksomhed, at hævde er erhvervet efter 20-årsreglen, idet tilstanden har været synbar, at der derfor er indtrådt hævds erhvervelse før sagsøgerne erhvervede ejendommen,

at sagsøgerne er indtrådt i hævderhvervelsen,

at færdslen på arealet har foregået i fuld offentlighed,

at de sagsøgte har udvist rettighedsfortabende passivitet, jf. tinglysningslovens § 26, ved ikke at anfægte en hævdvunden ret på et langt tidligere tidspunkt,

at sagsøgte, siden erhvervelsen af denne ejendom, har benyttet det i sagen omhandlede areal som adgangsvej til sin ejendom,

at hævde er erhvervet efter 20-årsreglen, idet tilstanden har været synbar,

at der derfor er indtrådt hævds erhvervelse før sagsøgerne erhvervede ejendommen,

at sagsøgerne er indtrådt i hævderhvervelsen,

at færdslen på arealet har foregået i fuld offentlighed,

at de sagsøgte har udvist rettighedsfortabende passivitet, jf. tinglysningslovens § 26, ved ikke at anfægte en hævdvunden ret på et langt tidligere tidspunkt.”

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøger alene har ret til at benytte den af sagen omhandlede vej med medblik på adgang til egen ejendom beliggende Adresse1.

Denne adgang er på ingen måde blevet hindret. Den del af vejen er udlagt vej – og er alene underlagt reglerne for sådanne vejudlæg.

Sagsøger har ikke ret eller en retlig interesse i at færdes på den resterende del af vejen, det vil sige fra det stykke, hvor vejen deler sig (svinget) og ned til Adresse2. Allerede af den grund kan Retten give sagsøger medhold i den nedlagte påstand, som den er formuleret for tiden.

Sagsøgers ret til vejen, som fører ned til sagsøgte ejendom

Sagsøger har ikke tidligere benyttet den del af vejen, som løber fra svinget og ned til sagsøgte ejendom. Sagsøger har heller ikke ret dertil. Vejen er ikke udlagt som vej.

Der er derfor ikke indtrådt hævds erhvervelse for sagsøgers brug af denne del af vejen.

Adgangen til sagsøgers ejendom

Det er noteret, at det er sagsøgers hovedanbringende under sagen, at sagsøgte ved sin ageren har spærret adgangsvejen til sagsøgers adresse i december 2018.

Det bestrides som værende åbenbart urigtigt.

Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøgte på ingen måde har ændret adgangsforholdene til sagsøgers ejendom.

Dette blev med al tydelighed illustreret ved den skete besigtigelse af adgangsvejen til sagsøgers ejendom.

Det bestrides ligeledes som værende udokumenteret, at sagsøgte skulle have lagt hindringer i vejen for, at sagsøger har uhindret adgang til sin ejendom i ”samme omfang som i de seneste 20 år.”

Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøger tilsyneladende er af den opfattelse, at lastbiler af en vis størrelse (uden at sagsøger nærmere har defineret størrelsen) har kørt på vejen i mere end 20 år, og at der åbenbart ikke har været noget til hinder herfor.

Dette bestrides som åbenbart urigtigt.

I den forbindelse bemærkes det, at bilag 6 og 7 intet dokumenterer i den forbindelse.

Skal Retten i øvrigt følge sagsøgers hævdsbetragtninger, er det nødvendigt, at sagsøger dokumenterer, at den påberåbte kørsel har været foretaget i mere end 20 år regnet indtil sagens anlæg.

Der er intet som helst holdepunkt herfor.

Herudover er det en betingelse, at sagsøgte har ændret adgangsforholdene, således at færdsel er blevet hindret.

Ligeledes dette synspunkt må afvises som værende udokumenteret.

Selv om retten måtte finde, at der skulle være sket en indskrænkning i adgangsforholdene, gøres det gældende, at adgangsforholdene under alle omstændigheder ikke hindrer adgang til sagsøgers ejendom i sædvanligt omfang.

Som det blev forklaret af den vognmand, som illustrerede forholdene på ejendommen, er adgangsforholdene ganske sædvanlige.

Han oplyste således, at han tit bakker ned til ejendomme fra hovedvejen. Der er således ingen som helst hjemmel til at give sagsøger medhold i sin påstand.

I relation til sagsøgers supplerende anbringender skal det for god ordens skyld bemærkes, at det ikke bestrides, at sagsøger har benyttet den af sagen omhandlede vej som adgangsvej til sin ejendom.

Det bestrides for god ordens skyld, at der skulle være indtrådt en hævdsershvervelse, forinden sagsøgte erhvervede ejendommen. Det er tillige udokumenteret.

Det er dog en smule uklart – særligt når man sammenholder anbringenderne med sagsøgers påstand – hvori denne hævdsel skulle bestå, og i hvilket omfang der skulle være vundet hævdsel.

Tilsyneladende mener sagsøger blot, at der på vejen skal kunne ske "noget færdsel".

Det må blot konstateres, at denne færdsel på ingen måde er hindret.

Retsfortabende passivitet

Det bestrides i øvrigt, at sagsøgte skulle have udvist retsfortabende passivitet.

Det bestrides i øvrigt, at sagsøgte skulle have udvist retsfortabende passivitet, ved ikke at have anfægtet retten på et tidligere tidspunkt til brug af den førnævnte del af vejen.”

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

Retten begrundelse og resultat

Efter sagens oplysninger, herunder de afgivne forklaringer, lægger retten til grund, at Sagsøgte for ca. 16-17 år siden plantede træer på begge sider langs den private fællesvej, der fører op til begge parter ejendomme. Retten lægger endvidere til grund, at der på et senere tidspunkt blev opsat en nøgleboks tæt ved det knæk, hvor vejen drejer op mod Sagsøgers ejendom, og at der på fællesvejens forlængelse på den vej, der fører op til Sagsøgte ejendom, i 2018 blev etableret en port med stolper. Retten lægger endelig til grund, at det er summen af disse handlinger, der har besværliggjort, at en sættevogn kan bringe varer frem til Sagsøgers ejendom, ligesom retten lægger til grund, at anvendelsen af en sættevogn til transport er tiltaget gennem de senere år og således ikke har været det sædvanlige transportmiddel i de seneste 20 år. Da der således ikke er tale om, at Sagsøger i mindst 20 år har udøvet en råden i form af færdsel på en del af Sagsøgte ejendom, som først ved Sagsøgte opsætning af porten er blevet hindret, finder retten, at Sagsøger ikke har vundet servituthævd til en ret til færdsel på Sagsøgte ejendom.

Herefter kan Sagsøger ikke gives medhold i sin påstand, hvorfor Sagsøgte frifindes.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. Sagsøgte er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte frifindes.

Sagsøger skal til Sagsøgte betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

