

## MRF 2020.30

Retten i Holbæks dom af 15. december 2020, sag BS-37682/2019-HBK

A (adv. Troels Flethøj Thygesen) mod B (adv. Anders Troelsen)

***Servituthævd på færdsel ad vejstykke, der tydeligt og kendeligt fremstod som eneste adgangsvej til sommerhus. Hævdsretten ikke ekstingveret, da ejeren af den forpligtede ejendom ikke var i fornøden god tro om den hævdvundne ret ved erhvervelsen.***

Sagen angik, om A som ejer af et sommerhus (T-vej 57) ved Nykøbing Sj. havde vundet hævd på gående og kørende færdsel ad et vejstykke over naboejendommen (T-vej 59) ejet af B. T-vej 59 var en koteletgrund beliggende i første række ud til kysten, og det omtvistede vejstykke udgjorde en del af indkørslen til T-vej 59 over ”koteletbenet”. A havde i 1997 erhvervet T-vej 57 fra Frederiksberg Kommunalforening, der havde lejet sommerhuset ud til ansatte i kommunen, herunder til A’s forældre. B erhvervede T-vej 59 i 2017, og af B’s købsaftale fremgik bl.a., at der sælger bekendt ikke påhvilede ejendommen utinglyste forpligtelser. Det var under sagen ubestridt, at der ikke blandt handlens dokumenter var kort eller andre bilag, hvoraf den hævdede vejret direkte kunne udledes. B besigtigede i forbindelse med købet flere gange ejendommen både med og uden ejendomsmægleren. Efter B’s overtagelse af T-vej 59 opstod der en tvist mellem A og B, om A havde færdselsret til det omtvistede vejstykke på B’s ejendom, hvilket førte til en retssag. Under sagen blev der fremlagt en korrespondance fra 1991 mellem Frederiksberg Kommunalforening og den daværende ejer af T-vej 59, hvor kommunalforeningen anførte, at man mente at have vundet ejendomshævd samt hævd på vejret over tilkørslen over koteletbenet på T-vej-59. Den daværende ejer af T-vej 59 bestred, at der var vundet ejendomshævd, men anførte, at han indtil videre ikke ville ændre tilkørselsforholdene, men muligvis senere i forbindelse med eventuelt nybyggeri. Byretten, der foretog besigtigelse af ejendommene, lagde på baggrund af bevisførelsen til grund, at de til enhver tid værende ejere og brugere af T-vej 57 regelmæssigt og kontinuerligt, i

hvert fald siden en gang i 1960’erne, havde benyttet vejstykket over T-vej 59 som eneste adgangsvej for kørende og gående færdsel til og fra ejendommen. Efter vejstykkets udformning og forløb fandt byretten, at vejstykket var en synbar og kendelig indretning, hvorover der kunne vindes hævd. Med henvisning til korrespondancen fra 1991 mellem Frederiksberg Kommunalforening og den daværende ejer af T-vej 59 fandt byretten det endvidere ikke godtgjort, at ejeren af T-vej 57 ved aftale havde opnået ret til brug af vejstykket, og A havde derfor vundet hævd på gående og kørende færdsel på vejstykket. Spørgsmålet var herefter, om B ved erhvervelsen af T-vej 59 i 2017 havde ekstingveret A’s utinglyste færdselsret. Det var ubestridt, at B havde gjort indsigelse mod A’s benyttelse af vejen inden for fristen i tinglysningslovens § 26, stk. 1, og spørgsmålet var derfor, om B var i den fornødne gode tro den 6. juli 2017, hvor skødet var blevet anmeldt til tinglysning, jf. tinglysningslovens § 5. Efter bevisførelsen lagde retten til grund, at B ikke havde haft et særligt – om noget – forudgående kendskab til forholdene på T-vej 57 og 59. Vejstykket fremstod imidlertid tydeligt og kendeligt som adgangsvej – og eneste adgangsvej – til T-vej 57, og byretten lagde til grund, at der i al væsentlighed havde været overensstemmelse mellem forholdene i maj-juli 2017 og tidspunktet for rettens besigtigelse af ejendommene. Da B flere gange forud for handlen havde færdedes på vejstykket, fandt retten det ikke godtgjort, at B på tidspunktet for skødets anmeldelse til tinglysning var i den fornødne gode tro. B blev på den baggrund dømt til at anerkende A’s færdselsret på vejstykket.



# RETTEEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 15. december 2020

---

Sag BS-37682/2019-HBK

A  
(advokat Troels Flethøj Thygesen)

mod

B  
(advokat Anders Troelsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Peter Rostgaard Ahleson.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 26. august 2019, drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren ved hævde har vundet ret til at færdes på et vejstykke, der er ejet af sagsøgte.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende endelige påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. xxx, landsejerlav V. Lyng, Nykøbing S. Jorder, beliggende T-vej 57, 4500 Nykøbing Sjælland, har ret til gående og kørende færdsel på matr.nr. xxx, landsejerlav V. Lyng, Nykøbing S, beliggende T-vej 59, 4500 Nykøbing Sjælland, på den ca. 2,60 meter og 2,90 meter brede og ca. 29,75 meter lange tilkørselsvej beliggende ca. 6,35 meter fra sidstnævnte ejendoms matrikelskel mod vest, jf. bilag 28 (arealet inden for punkterne a, b, c og d – Arealet er markeret med gult).

Sagsøgte, B, har fremsat påstand om frifindelse.

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

### **Oplysningerne i sagen**

Sagen vedrører to ejendomme beliggende på henholdsvis T-vej 57, 4500 Nykøbing Sjælland (matrikelnummer xxx), der er ejet af A, og T-vej 59, Nykøbing Sjælland (matrikelnummer xxx), der er ejet af B.

Parterne er uenige om, hvorvidt A har ret til at færdes på en del af en vej, der hører til T-vej 59, og altså tilhører B. Det er ubestridt, at hele vejstykket tilhører B. Som bilag til denne dom er optaget et landinspektørrids af 13. oktober 2020 over det omstridte vejstykke. Det er A's påstand, at han har ret til at færdes på den del af B's vej, der på bilaget er markeret med gult, altså mellem punkterne A og B samt C og D.

Ejendommen T-vej 57 blev i 1918 overdraget til Frederiksberg Kommunalforening. Ved skøde af 29. januar 1997 erhvervede A ejendommen.

Ejendommen T-vej 59 var tidligere ejet af C. Ved købsaftale af 15. juni 2017 erhvervede B ejendommen med overtagelse den 5. juli 2017. Hendes adkomst til ejendommen blev tinglyst den 6. juli 2017. I købsaftalen oplyses bl.a., at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser. Det er i øvrigt ubestridt, at der ved handlens dokumenter ikke var vedlagt kort eller andre bilag, hvor den hævdede vejret direkte kunne udledes. I købsaftalen er et almindeligt forbehold for købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Der har tidligere mellem de daværende ejere af de to ejendomme været korrespondance om bl.a. retten til færdsel på det omstridte vejstykke.

Således skrev Frederiksberg Kommunalforening, der dengang ejede T-vej 57, i april 1991 et brev til den daværende ejer af T-vej 59, C. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

"I fortsættelse af stedfundne drøftelser og korrespondance, skal vi hermed vende tilbage til sagen om hegnsplacering m.m. mellem Deres og kommunalforeningens sommerhusejendomme.

Efter at have indhentet juridisk bistand er det vor opfattelse, at kommunalforeningen har erhvervet ejendomsretten til jordarealet mellem skellet og hegnet (rækken af høje fyrretræer) fra mat.nr. 106 a til afslutningen af "koteletbenet" mod nord på mat nr. 106 c samt vejret til færdsel på den hidtidige tilkørsel, da kommunalforeningen faktisk har udnyttet en ejers beføjelser i langt over de 20 år, der skal til for at vinde hævd på en ejendom.

..."

C besvarede henvendelsen ved brev af 1. maj 1991. I brevet hedder det bl.a.:

"Hverken Frederiksberg Kommunalforening eller vi har nogensinde været i tvivl om, hvor skellet mellem vore ejendomme er, jfr. bl.a. vedlagte kopi af naboerklæring udarbejdet i oktober 1979, da kommunalforeningen ønskede at udvide sit hus mod øst til 2,50 m fra skel.

Jeg agter i sommer at markere det af landinspektør Erik Pedersen afsatte skel med et ca. 70 cm. højt fodhegn, og indenfor på min side vil jeg beplante, så jeg på et senere tidspunkt kan fælde de gamle høje fyrretræer, som ikke er særlig pæne mere.

Indtil videre vil jeg ikke ændre tilkørselsforholdene, men muligvis senere i forbindelse med evt. nybyggeri.

Jeg mener, at jeg med disse planer kan tilgodese såvel deres som mine interesser, så området fremstår pænt og med korrekte skelforhold.

..."

Der er under sagen fremlagt diverse fotos, luftfotos, kort, skitser og matrikelkort over området. Endvidere er der under hovedforhandlingen forevist to videoklip af (dele af) det omstridte vejforløb. Videoklippene er efter det oplyste optaget henholdsvis den 28. maj 2016 og 25. februar 2019. Hovedforhandlingen, der blev afholdt den 17. november 2020, blev indledt med en besigtigelse på ejendommene, hvorunder parterne havde lejlighed til at påvise forholdene for retten.

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af A, B, D, E og F.

**A** har forklaret, at han købte ejendommen T-vej 57 i 1997.

Forud herfor havde hans forældre i flere år igennem 1990'erne i sommerferier af Frederiksberg Kommunalforening lejet det sommerhus, der da lå på ejendommen. Hans mor var ansat i kommunen. I 1990'erne fremstod tilkørselsforholde-

ne til T-vej 57 i al væsentlighed som de er i dag, om end der dengang i skellet stod nogle andre og højere træer, der væltede ved en senere storm. Hans forældre lejede sommerhuset til brug for sommerferier i tre år i 1990'erne. I forbindelse med hans køb af ejendommen modtog han ingen dokumenter vedrørende adgangsvejene til ejendommen. Da kommunalforeningen på et senere tidspunkt ryddede op, fik hans mor overdraget nogle dokumenter vedrørende ejendommen. Han kom på den måde i besiddelse af den brevveksling, der i april og maj 1991 var mellem kommunalforeningen og C, der på daværende tidspunkt var ejer af T-vej 59. Det er de breve, der er indsat i ekstrakten på side 85 og 86. Han oplevede ingen problemer med at benytte den adgangsvej til sin ejendom, der også efter hans overtagelse var til ejendommen, hvorfor han ikke foretog sig noget i relation til at få tinglyst færdselsretten. Han havde ikke noget nært forhold til C, men de hilste dog på hinanden.

I hele hans ejertid, og også i 1990'erne mens han kom på T-vej 57, har der været tilkørsel til nummer 57 som vist med gult på skitsen i bilag 28. Tilkørselsforholdene til T-vej 57 har således i hele hans ejertid været som de også er i den dag i dag. Tilkørslen har altid været brugt til alle former for færdsel til og fra T-vej 57. Der er således altid blevet gået, cyklet og kørt i bil til og fra T-vej 57 ad den på bilag 28 med gult markerede tilkørsel. Før sagsøgte overtog T-vej 59 sad postkassen til nummer 59 på den lille bygning, der kaldes "Tøndehuset" og som ligger på matrikelnummer 106c, dvs. T-vej 59, lige ud for hans hus. De skraldespande, der står i vejkanterne i begyndelsen af sagsøgtes vej bruges af T-vej 55, 57 og 59.

Da hans datter, der dengang var 4 år, cyklede den tur som fremgår af et af de foreviste videoklip, tog hun den rute væk fra T-vej 57, der faldt hende mest naturlig.

**B** har forklaret, at hun er tidligere sygeplejerske og stewardesse, men nu arbejder som uuddannet indretningsarkitekt. Hun er gift med en englænder og har boet i England siden 1986.

I 1997 erhvervede hendes forældre en grund på S-vej 37 i Nykøbing Sjælland. Senere byggede de et hus på grunden. Vidnet har holdt en del ferier på den ejendom, bl.a. sammen med sine søskende og sin søn. Det har primært været sommerferier, men hun har også holdt efterårsferie og fejret jul på S-vej 37.

I 2007 erhvervede hun ejendommen T-vej 45 i Nykøbing Sjælland. Ejendommen ligger i fugleflugtslinje ca. 400 meter fra vandet. Hun brugte kun ejendommen sporadisk – nogle år kom hun der slet ikke. På den ejendom har hun også tilbragt sommer-, efterårs- og juleferier. Fra ejendommen gik de i starten i lige linje ad T-vejs fortsættelse ned mod vandet, idet ejendommen var blevet

solgt med løfte om en sådan direkte strandadgang. Året efter hendes overtagelse af ejendommen blev hun og hendes familie en dag stoppet af ejeren af T-vej 63, G, der på en truende og uhøflig måde gjorde hende bekendt med, at de efter hans opfattelse ikke havde ret til at færdes ad T-vejs forlængelse ned mod stranden. En anden grundejer ved stikvejen gjorde også gældende, at de ikke måtte færdes der. Efterfølgende brugte hun nogle få gange stikvejen, men det var på tidspunkter, hvor hun var ret sikker på, at det ikke ville medføre konfrontationer.

Frem til maj 2017 havde hun aldrig været på T-vej 59. Hun talte ikke med A før hun købte T-vej 59 og var ikke bekendt med hans brug af vejen. Hun har først talt med sin nabo på T-vej 61 efter sin overtagelse af T-vej 59.

Omkring den 6. maj 2017 gik hun på stranden og bemærkede fra strandsiden, at der stod et til salg skilt ved huset på T-vej 59. Det havde i mange år været deres drøm at købe et hus i første række ned til vandet. Fra stranden gik hun derfor ind på grunden og besigtigede huset udefra. Hun fandt ejendommen interessant. Hun besigtigede som sagt huset udefra og var ikke helt nede, hvor "Tøndehuset" ligger. Hun traf ikke sælger ved den lejlighed og forlod ejendommen via stranden. Hun har muligt besigtiget ejendommen en gang yderligere på helt samme vis forud for, at ejendommen den 15. maj 2017 blev egentligt fremvist for dem af ejendomsmægleren.

Det var ejendomsmægler F fra Danbolig, der den 15. maj 2017 fremviste ejendommen for hende og hendes mand. Hun og hendes mand kom gående til ejendommen ad vejen op til ejendommen. De gik således ad vejen og passede forbi huset på nummer 57 og gik forbi "Tøndehuset" op til selve sommerhuset på nummer 59. Hun lagde i den forbindelse ikke mærke til indkørslen til nummer 57. Hun og hendes mand havde fokus på "Tøndehuset", men primært på herlighedsværdien af den besigtigede ejendom. De var mest i selve sommerhuset. Ved besigtigelsen spurgte de ejendomsmægleren om grundens bredde ned mod vandet, ligesom de spurgte, hvor skellet var placeret. Ejendomsmægleren kunne ikke umiddelbart besvare deres spørgsmål. De fik ikke fremvist grunden fra "Tøndehuset" og mod syd. Hun havde fokus på ejendommens skelpæle, da hun gerne ville danne sig et overblik over grundens størrelse, således at hun kunne sammenligne grundens størrelse med størrelsen af hendes grund på T-vej 45. Hun var navnlig interesseret i skelgrænserne mod vandet/stranden, idet det var havudsigten sammenholdt med sommerhusets placering, der var interessant for hende. Fremvisningen varede 30-40 minutter, hvorefter ejendomsmægleren kørte derfra. De blev i ca. fem minutter på ejendommen, hvor de kiggede på ejendommen ned mod vandet og talte om ejendommen. De forlod ejendommen via stranden og gik mod S-vej for at få et indtryk af afstanden mellem ejendommen og hendes forældres ejendom.

De fik kun fremvist selve sommerhuset og så således ikke "Tøndehuset" eller skuret indefra. Hun mener ikke, at hun under fremvisningen bemærkede A eller om der holdt biler på hans grund. I forbindelse med fremvisningen fik de udleveret en salgsopstilling.

Hendes tidligere tvist med G om den direkte adgang til stranden bevirkede, at hun var ekstra opmærksom, da hun gik med købsovervejelser i relation til T-vej 59. Hun bad derfor ejendomsmægleren om at gøre hende opmærksom på evt. tvister eller faktiske forhold, der kunne have betydning for ejerskabet af T-vej 59.

Hun rejste fra Danmark den 19. maj 2017 og har forinden muligt besigtiget T-vej 59 fra strandsiden og på samme måde, som da hun første gang blev opmærksom på, at huset var til salg. Hun kom først til Danmark igen i forbindelse med den faktiske overtagelse af T-vej 59 den 5. juli 2017.

På et tidspunkt efter den 15. maj 2017 var hun i telefonisk kontakt med ejendomsmægleren, idet hun efterspurgte yderligere materiale vedrørende grundens størrelse. Hun kunne ikke rigtig få den opgivne grundstørrelse til at passe med de faktiske forhold. På anbefaling fra ejendomsmægleren antog hun Teglovn som køberrådgiver. Hun var navnlig interesseret i ejendommens skelgrænser mod vandet, bl.a. fordi hun overvejede at ombygge sommerhuset på et senere tidspunkt.

Den 5. juli 2017 fløj hun til København, hvor hun lejede en bil og kørte direkte til T-vej 59 for at få overdraget nøglerne til huset. Hun var blevet forsinket og var derfor nødt til at køre direkte til ejendommen og havde derfor pulsen lidt oppe. Da hun kom frem til T-vej 59 var sælgerens søn, E, til stede sammen med sin hustru og ejendomsmægler F. Det var første gang hun mødte E, der var dybt berørt af salget. De gik ind i huset og hun fik overdraget nøglerne. E nævnte, at naboerne havde ekstranøgler til huset og hun fik vist, hvordan nøgleboksen virkede. De talte ikke om vejen op huset på T-vej 59 eller indkørslen til T-vej 57. De talte i øvrigt lidt om løst og fast, herunder om Vig Festivalen. Hun fik ikke fremvist "Tøndehuset" eller skuret. Hun indbød E og hans hustru til et glas vin på hendes ejendom T-vej 45. Hun kørte fra T-vej 59 til T-vej 45, hvor hun pakkede lidt ud og ventede på E og hans hustru.

Den 6. juli 2017 var hun ikke på T-vej 59, idet hun deltog ved begravelsen af en venindes far. Hun havde sine personlige ejendele i huset T-vej på 45 og kom først på T-vej 59 igen omkring den 9. juli 2017 efter at have deltaget i Vig Festivalen.

Den 14. juli 2017 blev der afsat skelpæle på T-vej 59. Hun var i huset, da landinspektøren kom og bankede på. Landinspektøren gjorde hende opmærksom på, at naboen i nummer 57 ifølge de matrikulære forhold ikke havde ret til at køre på hendes grund som han gjorde. Han påviste for hende, at han ifølge de matrikulære forhold i stedet burde køre ind på sin grund, der hvor skraldespandene står. Det overraskede hende. Ca. to-tre uger efter gjorde hun og hendes mand A opmærksom på, at han ikke havde ret til at bruge det nu omstridte vejstykke.

Brugssporene på det omstridte vejstykke er i dag tydeligere end de var i 2017. I løbet af de sidste 1½ år er køresporene blevet bredere således, at de fremtræder mere som en vej. Det skyldes formentlig, at hun gennem et bureau har haft udlejet T-vej 59. Byggeriet på T-vej 55 har også haft betydning for vejens ændrede fremtræden.

I sommer blev der sat et hvidt mærkat på postkassen til T-vej 55 med to pile, der peger ned ad vejen til nummer 57. Det fortæller hende, at besøgende og andre ikke naturligt kører ned ad hendes vejstykke for at komme til T-vej 57. Hun flyttede postkassen til T-vej 59, idet det er et lovkrav, at en postkasse skal placeres ved indgangen til den pågældende parcel. Det hvide mærkat blev opsat efter, at hun havde flyttet sin postkasse.

D har forklaret, at han siden sin barndom er kommet på ejendommen på T-vej 61, der er den østlige naboejendom til T-vej 59. Vidnets farfar købte T-vej 61 i 1930'erne og vidnet overtog senere ejendommen. Vidnet har brugt hovedparten af sin fritid på T-vej 61 og kan konkret huske sin gang på ejendommen fra en gang i starten af 1960'erne. Han havde et godt kendskab til de tidligere ejere af T-vej 59. Ejendommen T-vej 57 var ejet af Frederiksberg Kommunalforening indtil A overtog ejendommen. Så længe vidnet kan huske tilbage – med andre ord fra en gang i starten af 1960'erne – har tilkørselsforholdene til T-vej 57 været som de er nu. Vejforløbet ind til nummer 57 har altid været det samme. Brugere af huset på nummer 57 har altid brugt den nuværende indkørsel til alle former for færdsel. Sådan som den nuværende tilkørsel er udformet har det altid været og det har altid fungeret som den eneste adgangsvej til nummer 57. Der har således aldrig været tilkørsel via det jordstykke, hvor der i dag står skraldespande til bl.a. nummer 57 og 59. Tidligere stod postkassen til nummer 59 placeret lidt syd for "Tøndehuset".

Vidnet mødte B i 2012, hvor hun havde forvildet sig ned af vidnets østlige nabos "trampesti" mod vandet. Han gik hen til hende og spurgte, om hun var faret vild. De kom til at tale mere generelt om vejene og adgangsforholdene i området og vidnet omtalte en tidligere byretssag om vejadgang for hende. Senere gav han hende en kopi af dommen. Han bød B velkom-



men da hun i sommeren 2017 overtog T-vej 59. Han har ikke talt med hende siden.

E har forklaret, at hans farfar i sin tid købte ejendommen T-vej 59, hvor han byggede et nyt hus. Vidnet, der er 59 år, er kommet på T-vej 59 igennem hele sin levetid og frem til ejendommens afhændelse til sagsøgte i 2017. Han kan konkret huske sin gang på ejendommen siden en gang i starten af 1970'erne. Forevist landinspektørrids (bilag 28) har vidnet forklaret, at tilkørselsforholdene til T-vej 57 så længe han kan huske er som markeret med gult på ridset. Sådan har det altid været, om end hjulsporet ind til nummer 57 har haft varierende dybde. Den på ridset viste indkørsel har altid været den eneste vejadgang for nummer 57 og de skiftende brugere af huset har derfor så længe han kan huske brugt denne adgangsvej. Der har som nævnt aldrig været anden adgangsvej til T-vej 57.

Efter vidnets fars død i 2016 havde vidnet desværre ikke selv mulighed for at overtage T-vej 59. Vidnets mor måtte sælge ejendommen og vidnet hjalp hende med det praktiske omkring salget. Ejendommen blev i 2017 solgt til B. Vidnet mødte første gang B i forbindelse med, at nøglerne blev overdraget til hende. Mægleren var allerede på ejendommen, da vidnet og hans hustru ankom. Senere kom B. De stod alle og talte sammen inde i huset i forbindelse med overdragelsen. Han husker ikke, hvor meget de gik rundt på ejendommen i forbindelse med overdragelsen. Han tror ikke, at de var oppe omkring "Tøndehuset". Det husker han i hvert fald ikke. Vidnet og hans hustru blev inviteret hen til B i hendes andet hus i området samme dag. B var i bil til og fra T-vej 59 i forbindelse med overdragelsen af nøglerne til ejendommen.

F har forklaret, at hun er uddannet ejendomsmægler. Hun blev uddannet i 2017 og er ansat ved Danbolig i Nykøbing Sjælland. Butikkens primære forretningsområde er salg af lokale fritidshuse. I 2017 kendte hun lokalområdet ret godt og havde solgt andre huse i området omkring T-vej i Nykøbing Sjælland. Hun husker ikke, hvordan sælgeren af T-vej 59 kom i kontakt med Danbolig. Hun kan i sin kalender se, at hun foretog en "kør-forbi vurdering" af ejendommen den 13. september 2016, men husker ikke, om hun i den forbindelse var inde i huset. Den 17. marts 2017 foretog hun en egentlig vurdering af ejendommen. Hun husker, at hun i den forbindelse kom kørende til ejendommen, hvor hun kørte forbi "Tøndehuset" og helt op til selve sommerhuset.

T-vej 59 er en særlig ejendom, idet den ligger på en koteletgrund i 1. række ned til vandet. Inden hun vurderede ejendommen havde hun orienteret sig på et kort og kunne konstatere, at ejendommen lå ned mod vandet. Da hun første gang kom kørende til ejendommen var hun lidt overrasket over placeringen af "Tøndehuset" og var derefter meget spændt på at se, hvordan resten af ejen-

dommen præsenterede sig, herunder navnlig i forhold til havudsigt og selve sommerhusets beliggenhed. Det er klart beliggenheden i 1. række ned mod vandet, der er ejendommens vigtigste kendetegn. Hun husker ikke, om hun nogensinde er gået på vejen ned til ejendommen.

Hverken ved vurderingen, under dialogen med sælger, ved fremvisningen eller ved dialog med naboer eller andre lagde hun særlig mærke til indkørslen til naboen på T-vej 57.

Hvis der er grund til at formode, at de faktiske forhold ved en ejendom ikke er overensstemmende med ejendommens retlige eller matrikulære forhold, vil man som ejendomsmægler sædvanligvis henlede en købers opmærksomhed herpå. Det var ikke hendes opfattelse, at der ved T-vej 59 var sådanne uoverensstemmelser, idet af kortmaterialet fremgik, at der var vejadgang til nummer 57 fra "koteletbenet" på nummer 59. Den omstændighed, at vejadgangen reelt ligger en 15-20 meter længere oppe af vejen mod nord var ikke noget hun hæftede sig ved under sit arbejde med ejendommen.

Vidnet fremviste ikke T-vej 59 for andre end B. Den 15. maj 2017 fremviste vidnet ejendommen for B og hendes mand, der således besigtigede ejendommen. Vidnet husker ikke, hvordan B og hendes mand kom til ejendommen, men hun husker, at de forlod ejendommen ad stranden, idet de gik mod B's forældres hus. Vidnet vil tro, at fremvisningen varede ca. 30 minutter. Under fremvisningen var de rundt om huset og nede mod vandet. Vidnet har en erindring om, at hun ikke var i besiddelse af nøgler til "Tøndehuset". Under fremvisningen var de ikke forbi "Tøndehuset" mod syd. Hun husker ikke, om de under fremvisningen drøftede ejendommens skelpæle. Vidnet erindrer ikke, at de talte om naboerne til ejendommen. Vidnet husker ikke at skulle have talt med A. Hun kan forestille sig, at hun under fremvisningen udleverede en salgsoptilling til B. Der blev placeret et "Til salg skilt" for enden af vejen til T-vej 59 og et skilt mod stranden. Skiltet ved vejen blev på et tidspunkt fjernet, hvorfor vidnet var forbi med et nyt skilt som hun satte op.

Hun husker ikke at have set nogen færdes på vejen op mod "Tøndehuset". Ingen gjorde hende opmærksom på, at vejadgangen til T-vej 57 uberettiget gik hen over grunden på T-vej 59.

Hun kan i sagsnoterne se, at hun den 22. maj 2017 sendte et kort til B eller dennes rådgiver. Før det havde vidnet en telefonsamtale herom. Vidnet husker ikke i dag nærmere om baggrunden for, at hun sendte det pågældende kort.

Da købers rådgiver ved skrivelse af 19. juni 2017 havde krævet, at skelpælene inden overtagelsen enten blev påvist eller afsat kørte hun den 20. juni 2017 ud

til ejendommen med sin kollega H. De kiggede efter synlige skelpæle og bemærkede ikke i den forbindelse anden færdsel på vejen op til T-vej 59. Vidnet hæftede sig heller ikke ved den lejlighed særligt ved indkørslen til T-vej 57. B interesserede sig for skelpælene, idet hun – bl.a. ud fra sammenligning med en af hendes andre ejendomme – umiddelbart var af den opfattelse, at grunden på T-vej 59 virkede mindre end det, der var angivet i salgsoptillingen.

Efterfølgende var vidnet ikke på ejendommen før den 5. juli 2017, hvor ejendommen blev overdraget til B. Ved den lejlighed var udover vidnet også E og selvfølgelig B til stede. Vidnet ankom til ejendommen før B. Vidnet mener, at E allerede var på ejendommen, da vidnet kom. B, der kom direkte fra lufthavnen, var forsinket og havde travlt. Hun husker det sådan, at de ved den lejlighed kun var inde i huset. Vidnet kørte fra ejendommen forud for B.

Det er muligt, at vidnet efterfølgende har rykket landinspektøren for afsætning af skelpælene. Efter afsætningen af skelpælene hørte vidnet, at der var opstået en tvist om vejadgangen til T-vej 57.

### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

”...Nærværende afsnit 3 indeholder Sagsøgers anbringender, der er delt op således, at Sagsøger i første underafsnit (1) fremkommer med Sagsøgers overordnede anbringender, mens Sagsøger i andet underafsnit (2) fremkommer med anbringender til støtte for, at Sagsøger har vundet hævd. Slutteligt i tredje underafsnit (3) fremkommer Sagsøger med anbringender til støtte for, at Sagsøgte var i ond tro vedrørende Sagsøgers hævdvundne ret, inden skødet blev sendt til tinglysning.

#### **1. Anbringender – Overordnede**

Det gøres gældende, at den ”Vej” Sagsøgte anfører, Sagsøger skal anvende aldrig har været anvendt som adgangsvej til T-vej 57, ligesom det aldrig har været og d.d. fortsat ikke er fysisk muligt, at tilgå T-vej 57 på anden vis end via Arealet og Tilkørslen (bilag 23-26). Der henvises i denne sammenhæng til en lignende sag U.1998.120 vedrørende sagsøgers ret til færdsel over sagsøgte ejendom. Landsretten lægger i sin afgørelse navnlig vægt på, at der på intet tidspunkt tidligere har været anden adgang til sagsøgers ejendom end vejen over sagsøgte ejendom.

For fuldstændighedens skyld gøres det, ud fra en samlet betragtning, gældende, at Sagsøger, henset til dokumentationen, skal gives medhold i den af Sagsøger nedlagte påstand.

## 2. Anbringender – Hævd

Til støtte for Sagsøgers påstand gøres det gældende, at Sagsøger og tidligere ejere af T-vej 57 i mere end 20 år har udøvet en faktisk og kontinuerlig råden over Arealet og Tilkørslen i forbindelse med ejeren af T-vej 57's adgang til T-vej 57 (bilag 6 og bilag 22). Videre gøres det gældende, at den råden over Arealet og Tilkørslen som Sagsøger og tidligere ejer af T-vej 57 har udøvet er uretmæssig, idet der eksempelvis på intet tidspunkt har været en aftale mellem ejeren af T-vej 57 og ejeren af T-vej 59 vedrørende Arealets og Tilkørslets anvendelse. Det gøres gældende, at denne faktiske råden lader sig helt åbenbart individualisere, idet det er åbenbart, at Arealet og Tilkørslen er den eneste synbare vej for adgang til T-vej 57.

Som følge af det netop anførte gøres det gældende, at den til enhver tid værende ejer af T-vej 57 og dennes husstand har opnået en hævdvunden ret til alle former for færdsel, herunder gående, cyklende og kørende færdsel på Arealet, den ca. 2,60 meter og 2,90 meter brede og ca. 29,75 meter lange tilkørselsvej beliggende ca. 6,35 meter fra sidstnævnte ejendoms matrikelskel mod vest, (bilag 28) (arealet inden for punkterne a, b, c og d – Arealet er markeret med gult). Det gøres gældende, at alene den råden Sagsøger har udøvet over Arealet i dennes ejer tid er tilstrækkelig for, at der er vundet hævd til færdsel over Arealet og Tilkørslen.

Det gøres gældende, at der ikke tidligere på strækningen fra punkterne a og b til c og d, jf. bilag 28, er anden farbar vej eller åbning i terræn, beplantning m.v., som vil kunne anvendes som adgangsvej til Sagsøgers ejendom.

Det gøres gældende, at da den til enhver tid værende ejer af T-vej 57 har udøvet en uretmæssig faktisk og kontinuerlig råden over Arealet og Tilkørslen, og denne råden har været mere end 20 år, har Sagsøger og dennes husstand opnået en hævdvunden ret til alle former for færdsel, herunder gående, cyklende og kørende færdsel på Arealet.

Det gøres gældende, at Sagsøger har løftet bevisbyrden for, at der er vundet hævd i overensstemmelse med Sagsøgers påstand.

## 3. Anbringender – Sagsøgtes onde tro

Det gøres gældende, at Sagsøgte, inden skødets fremsendelse til tinglysning den 6. juli 2017 er i ond tro vedrørende Sagsøgers utinglyste hævdvundne ret til alle former for færdsel på Arealet og Tilkørslen, hvilket navnlig begrundes med:

- Sagsøgte er kommet jævnligt i området i mere end 20 år
- Sagsøgte har haft tinglyst adkomst på T-vej 45 siden 2007 (bilag 9)
- Sagsøgte har besigtiget T-vej 59 minimum to gange inden overtagedelsesdagen, herunder mindst én gang med ejendomsmægler (duplikkens side 1-2 og bilag 32)
- Sagsøgte ofte færdes i området omkring T-vej 57, T-vej 59 og T-vej 61, endda i så betydeligt omfang, at Sagsøgte kender øvrige grundejeres færdselsmønstre (bilag 19 side 9)
- Sagsøger, inden T-vej 59 bliver sat til salg, træffer Sagsøgte på Arealet
- Sagsøgte modtager kopi af byggesag vedrørende T-vej 59, hvoraf fremgår, at der er et betydeligt antal tvister vedrørende veje og stiers anvendelse (bilag A side 16 og bilag 17 side 1)
- Sagsøgte er bekendt med, at der i området verserer eller har verseret et ikke ubetydeligt antal tvister vedrørende stier og vejes anvendelse
- Sagsøgte inden den 19. juni 2017, nøgternt gennemgår T-vej 59's skelpæle (bilag C side 2)
- Sagsøgte den 5. juli 2017, inden anmeldelse af skødet, får nøglerne til T-vej 59 overdraget på T-vej 59 (bilag 32)
- Det er åbenbart for enhver, at Arealet og Tilkørslen anvendes af Sagsøger

Det gøres gældende, at da Sagsøgte længe før tinglysningen af skødet har haft et betydeligt kendskab til Arealets og Tilkørslets anvendelse, er Sagsøgte på tidspunktet for skødets tinglysning i ond tro, hvorfor Sagsøgers hævdvundne ret tillige har virkning overfor Sagsøgte. Dette uagtet at hævden ikke er tinglyst, og at Sagsøgte gør indsigelse inden to år efter dennes tinglyste adkomst på T-vej 59.

Det gøres gældende, at Sagsøgte også i 2012 gøres opmærksom på tvister i området vedrørende adgangsstier m.v., hvorfor Sagsøgte må have været yderst opmærksom på adgangspassager i forbindelse med erhvervelsen af T-vej 59, herunder i forbindelse med Sagsøgtes gennemgang af skelpælene. Det gøres derfor gældende, at Sagsøgte også af denne grund er i ond tro om Arealets og Tilkørsdens anvendelse, hvorfor Sagsøgers hævdvundne ret tillige har virkning overfor Sagsøgte. Dette uagtet at hævden ikke er tinglyst, og at Sagsøgte gør indsigelse inden to år efter dennes tinglyste adkomst på T-vej 59.

Det gøres endvidere gældende, at Sagsøgte i forbindelse med dennes flere besigtigelser, herunder eksempelvis ved dennes gennemgang af T-vej 59's skelpæle (bilag 32 og bilag C), på ingen måde kan have undgået at bemærke Arealet, Tilkørsden, herunder Sagsøgers postkasse, bevoksningens åbning ved Tilkørsden eller Tilkørsdens tydelige markering i terræn (bilag 29), hvorfor Sagsøgte utvivlsomt er i ond tro.

Det gøres gældende, at Sagsøgte ikke kan have overset de yderst synbare færdselsspor på Tilkørsden (bilag 29).

Det gøres ydermere gældende, at Sagsøgte har bevisbyrden for, at Sagsøgte har ekstingveret Sagsøgers hævdvundne ret. Det gøres i forlængelse heraf gældende, at Sagsøgte ikke har løftet bevisbyrden for, at Sagsøgte har ekstingveret Sagsøgers hævdvundne ret.

Det gøres slutteligt gældende, at Sagsøgte i forbindelse med nøgleoverdragelsen den 5. juli 2017 (bilag 32), på ingen måde kan have undgået at bemærke Arealet, Tilkørsden, herunder Sagsøgers postkasse, bevoksningens åbning ved Tilkørsden eller Tilkørsdens tydelige markering i terræn, hvorfor Sagsøgte utvivlsomt er i ond tro.

\*\*\*

Det gøres samlet set gældende, at Sagsøger ud fra de i sagen foreliggende omstændigheder skal gives medhold i sin påstand.  
..."

**B** har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...Det bestrides, at sagsøger har dokumenteret en hævdvunden ret til at færdes på sagsøgtes grund.

For det tilfældes skyld, at retten måtte finde, at sagsøger har vundet hævd gøres følgende gældende:

En utinglyst hævdvunden ret, ekstingveres af en godtroende erhverver, såfremt denne inden 2 år efter tinglysning af skødet har gjort sin ret gældende.

Det fremgår af tinglysningslovens § 26, stk. 1, at:

*"Dersom en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævdens også gyldighed mod ham."*

Eftersom sagsøgte ubestridt inden for 2 år efter tinglysning af skødet har gjort sin ret gældende, har evt. hævd ikke gyldighed over for sagsøgte.

Det fremgår af tinglysningslovens § 5, at:

*"Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være tilstede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning."*

Det afgørende tidspunkt for vurderingen af god tro, er tidspunktet for anmeldelse af skødet til tinglysning.

Tinglysningslovens § 5 fastslår desuden, at alene ukendskab som følge af "grov uagtsomhed" kan føre til, at erhververen ikke er i "god tro".

Ved rettens vurdering af sagsøgtens gode tro gøres det gældende, at det ikke i sig selv er afgørende, hvorvidt sagsøgers brug af vejen var synlig og dermed kunne konstateres af sagsøgte. Det afgørende er, hvorvidt sagsøgte som følge af "grov uagtsomhed" er skyld i sit ukendskab her-til. Retten skal derfor foretage en individuel vurdering af "god tro" i den enkelte sag.

Det gøres gældende, at det bør tillægges afgørende betydning, at sagsøgte kun besigtigede ejendommen ganske få gange inden skødet blev sendt til tinglysning d. 6. juli 2017, og at sagsøgtens primære fokus var på ejendommens beliggenhed tæt på vandet. Det gøres gældende, at en køber ved besigtigelse af en ejendom i en "købssituation" modtager en række indtryk på meget kort tid, og at det er meget individuelt, hvad den enkelte køber lægger vægt på og registrerer.

Det gøres endvidere gældende, at det bør tillægges stor betydning, at ejendommen var udbudt til salg via en ejendomsmægler, og at ejendomsmægleren ej heller bemærkede, at sagsøger benyttede vejen.

Det fremgår af købsaftalen bilag A, under afsnittet "Ejendommens fysiske forhold", at "der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser."

Det gøres gældende, at sagsøgte på tidspunktet for tinglysning af skødet den 6. juli 2017 var i god tro om, at sagsøger benyttede sagsøgtes vej.

I modsætning til Vestre Landsrets dom gengivet i U.2001.2552 har sagsøgte ikke forud for tinglysning af skødet set sagsøger benytte sagsøgtes ejendom. I sagen U.2001.2552 fremgik brugen af ejendommen af de faktiske forhold. Men derudover var ejeren af den tjenende ejendom bekendt med den faktiske brug. Dvs. der var ikke blot tale om, at de fysiske forhold kunne give anledning til at tro, at vejen blev benyttet af tredjemand. Ejeren af den tjenende ejendom var fuldt ud bekendt hermed. Det fremgår af landsrettens præmisser:

*"Af appellantens forklaring for byretten fremgår blandt andet, at hun »hele tiden« har troet, at det meste af indkørslen var hendes, og at hun ». . . kunne se, at trælasten kørte ind gennem porten [sagsøgtes understregning]. . .«. Det må efter appellantens forklaring lægges til grund, at hun alligevel ikke i forbindelse med ejendoms købet stillede nærmere spørgsmål om brugen af indkørslen. På den baggrund og på baggrund af det, der er anført om indkørselens fremtræden, tiltrædes det, at appellanten uanset oplysningen i skødet om, at »der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser«, var i ond tro, jf. tinglysningslovens § 5, med hensyn til indstævntes ret."*

Det gøres gældende, at det ved rettens vurdering af sagsøgtes gode tro bør tillægges afgørende betydning, at sagsøgte ikke havde set sagsøger køre/gå på vejen for ud for tinglysning af skødet.

Det gøres gældende, at sagsøger har udvist egen skyld ved ikke at tinglyse den påståede hævde eller ved at kontakte ejendomsmægleren og gøre opmærksom på adgangsforholdene.

Det bestrides, at sagsøger har kunnet gå ud fra, at ejendomsmægleren eller sælger, som var en ældre dame, af egen drift oplyste sagsøgte om adgangsforholdene.



Det bestrides, at sagsøger ikke kan køre ind andre steder på sin ejendom – Det fremgår tværtimod af matrikelkortet, at sagsøger har adgang til sin ejendom via det første stykke af indkørslen. Det forhold, at det i dag måtte være vanskeligt at retablere en adgangsvej til sagsøgers ejendom, er alene sagsøgers egen risiko. Sagsøger har været fuldt ud bekendt hermed, da sagsøger erhvervede sin ejendom.  
...”

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Efter bevisførelsen, navnlig forklaringerne fra A, D og E samt de i øvrigt foreliggende oplysninger, herunder skitsen fra 1954, landinspektørridset fra 1990 og korrespondancen mellem C og Frederiksberg Kommunalforening i 1991, lægges det til grund, at de til enhver tid værende ejere og brugere af T-vej 57 regelmæssigt og kontinuerligt, i hvert fald siden en gang i 1960'erne, har benyttet det omstridte vejstykke som eneste adgangsvej for kørende og gående færdsel til og fra ejendommen T-vej 57. Efter vejstykkets udformning og forløb, hvor vejen deler sig og med tydeligt synlige ”kørespor” også svinger mod T-vej 57 og herunder ”gennembryder” den ikke helt lave beplantning i skellet mellem T-vej 57 og T-vej 59, finder retten, at vejstykket må anses for en synbar og kendelig indretning, hvorover der kan vindes hævde.

Efter indholdet af den fremlagte korrespondance fra 1991 mellem Frederiksberg Kommunalforening og C er det ikke godtgjort, at ejeren af T-vej 57 ved aftale havde opnået ret til brug af det omstridte vejstykke.

Retten finder på den baggrund, at der er vundet hævde til at færdes på vejstykket som påstået. Færdselsretten er imidlertid ikke tinglyst og spørgsmålet er, om B har fortrængt A's færdselsret.

Efter tinglysningslovens § 1, stk. 2, skal en rettighed for at kunne fortrænge en utinglyst ret selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro. Ved god tro forstås efter tinglysningslovens § 5, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og heller ikke ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro skal være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning. Efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, er det en yderligere betingelse for ekstinktion af en utinglyst hævde, at erhververen gør sin ret gældende inden 2 år efter, at erhververens ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod erhververen.

Det er ubestridt, at B's indsigelse mod A's benyttelse af vejen er gjort gældende inden for den i tinglysningslovens § 26, stk. 1, nævnte frist. Spørgsmålet er herefter, om B var i den fornødne gode tro den 6. juli 2017, hvor skødet blev anmeldt til tinglysning.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at B ikke har haft et særligt - om noget - forudgående kendskab til forholdene på T-vej 57 og T-vej 59, idet det herved bemærkes, at de omtalte tvister vedrører adgangsveje på andre steder end de i nærværende sag omhandlede ejendomme.

Efter bevisførelsen, herunder rettens besigtigelse, finder retten, at det omstridte vejstykke tydeligt og kendeligt fremstår som adgangsvej - og eneste adgangsvej - til T-vej 57. Der henvises herved til det, der ovenfor er anført om vejens forløb og udformning. Det bemærkes i den sammenhæng, at retten - bl.a. på baggrund af de foreviste videoklip - lægger til grund, at der i al væsentlighed er overensstemmelse mellem forholdene i maj-juli 2017 og tidspunktet for rettens besigtigelse. Det må lægges til grund, at B flere gange forud for den 6. juli 2017 færdedes på vejstykket, herunder da hun i maj 2017 foretog en egentlig besigtigelse af T-vej 59. Under disse omstændigheder finder retten det ikke godtgjort, at B den 6. juli 2017 var i den fornødne gode tro. Retten tager herefter A's påstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr. og retsafgift med 1.740 kr. Retten har ved fastsættelsen af beløbet til dækning af advokatudgift endvidere lagt vægt på sagens langvarige forløb. A er ikke momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET:**

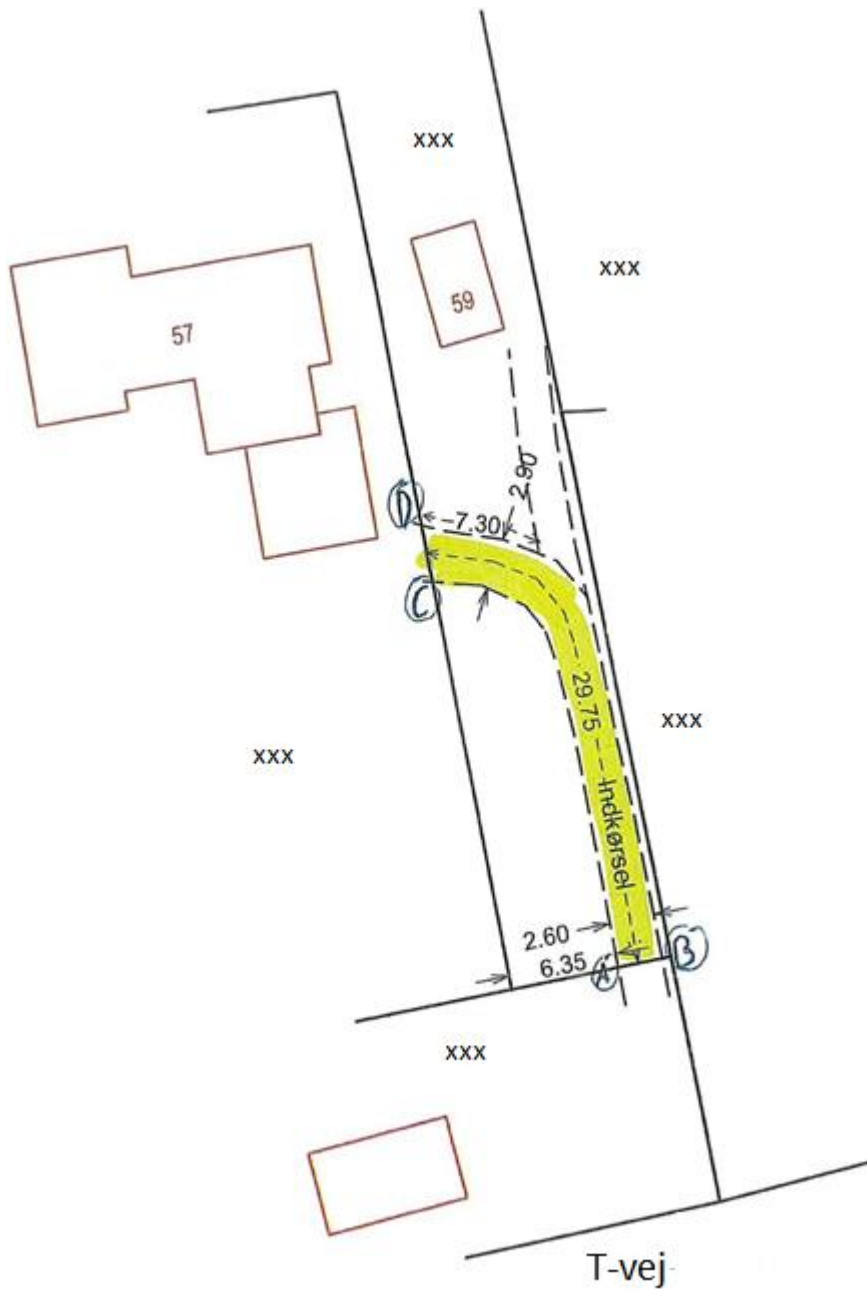
B tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. xxx, landsejerlav V. Lyng, Nykøbing S. Jorder, beliggende T-vej 57, 4500 Nykøbing Sjælland, har ret til gående og kørende færdsel på matr.nr. xxx, landsejerlav V. Lyng, Nykøbing S, beliggende T-vej 59, 4500 Nykøbing Sjælland, på den ca. 2,60 meter og 2,90 meter brede og ca. 29,75 meter lange tilkørselsvej beliggende ca. 6,35 meter fra sidstnævnte ejendoms matrikelskel mod vest, jf. det til denne dom optagne bilag (arealet inden for punkterne A, B, C og D - arealet er markeret med gult).

B skal til A betale sagsomkostninger med 46.740 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

## Bilag



Indkørsel indtaget efter opmåling på stedet.

Sag Indkørsel T-vej 57, 4500 Nykøbing S.			DATO: 13. okt. 2020	
Emne Opmålingsplan			JR.NR.: 54301	
Matr. Matr. nr. xxx og xxx V. Lyng, Nykøbing S. Jorder			Målt: LOU	
Mål 1:400			Tegnet: HØ	
Tegn. Nr. 01		Opmålingsdato: 09.10.2020		Godkendt: HØ
<b>Skel:dk</b> landinspektører		Holbæk Afdeling L. C. Worsøesvej 5 4300 Holbæk Tlf. 59 43 19 09		<a href="http://www.skel.dk">www.skel.dk</a> firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80
		<b>Afdelinger</b> • Holbæk • Slagelse • Kalundborg • Sorø • København		