

## MRF 2021.205

Vestre Landsrets dom af 3. marts 2021, 15. afd., sag BS-7025/2019-VLR og BS-4964/2019-VLR (Jens Røn, Olav D. Larsen og Rikke Holm Simonsen (kst.))

*A (adv. Simon Mejlholm) mod B og C (adv. Nikolaj Schmidt Nielsen, for begge)*

***Ikke hævd på vejret for ubebygget grund til privat fællesvej, da færdslen på vejen ikke havde været til den ubebyggede grund. Da der var nødvendig forbindelse med offentlig vej, var betingelserne for stiftelse af vejret i medfør af vejrettighedslovens § 2, stk. 2, ikke opfyldt.***

Sagen angik, hvorvidt ejeren, A, af en ubebygget grund havde vejret til en privat fællesvej, der forløb over to ejendomme ejet af B og C. A havde i 2013 erhvervet den ubebyggede grund fra et dødsbo. Grunden havde aldrig været bebygget, men havde historisk været samnoteret med en anden matrikel (matr.nr. 6k). På B's ejendom var tinglyst en servitut fra 1919, der bl.a. tillagde C vejret over B's ejendom. Til støtte for sin vejret til den private fællesvej gjorde A gældende, (1) at A havde vejret i medfør af servituten fra 1919, (2) at A havde vundet hævd til færdsel på vejen ved råden i 20 år eller i alderstid, og (3) at A i medfør af vejrettighedslovens § 2 havde ret til at bruge den private fællesvej. Byretten fandt, at servituten fra 1919 ikke vedrørte en vejret for A's ejendom over B's og C's ejendomme, og at A heller ikke i øvrigt på aftaleretligt grundlag havde opnået vejret. For så vidt angik anbringendet om hævd fandt byretten, at den private fællesvej havde været anvendt som adgangsvej for beboerne på matr.nr. 6k i mere end 50 år, men at færdslen ikke havde været til A's ubebyggede matrikel, der var beliggende ved siden af matr.nr. 6k. Uanset at ejeren af matr.nr. 6k også i perioden havde været ejer af A's matrikel, fandt retten ikke, at en eventuel hævdvunden vejret for matr.nr. 6k kunne udstrækkes til også at omfatte A's ejendom. Efter vejrettighedslovens § 2, stk. 2, kan der

mod erstatning stiftes en vejret for en ejendom, der mangler den nødvendige forbindelse med en offentlig vej, når det viser sig ugørligt ved frivillig overenskomst på rimelige vilkår at erhverve fornøden adgang. Byretten fandt, at A's ejendom havde adgang til offentlig vej via en anden vej, og at udstykningslovens vejadgangskrav ikke forudsatte en ret til kørende færdsel, når der var adgang for gående færdsel. Allerede fordi A ikke havde forsøgt at indgå en aftale med B og C, var betingelserne for stiftelse af en vejret i medfør af § 2, stk. 2, i vejrettighedsloven dog ikke opfyldt. På denne baggrund blev B og C frifundet. A ankede byrettens dom til landsretten, hvor A frafaldt anbringendet om at have erhvervet vejret til den private fællesvej på aftaleretligt grundlag. Landsretten tiltrådte af de af byretten anførte grunde, at A ikke havde vundet hævd på færdsel ad den private fællesvej. I betragtning af de foreliggende oplysninger om mulighederne for adgang til A's ejendom ad anden vej var der ikke grundlag for at fastslå, at ejendommen manglede den nødvendige forbindelse med en offentlig vej som angivet i vejrettighedslovens § 2, stk. 2, hvorfor landsretten var enig med byretten i, at betingelserne for stiftelse af en vejret i medfør af denne bestemmelse ikke var opfyldt. Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom, og B og C blev frifundet.

***Kommentar:*** For så vidt angår spørgsmålet om grundlaget for stiftelse af vejret er dommen på linje med Højesterets dom af 15. januar 2021, jf. **MRF 2021.91 H** og kommentaren hertil. Se også **MRF 2021.206 V**. Dommen viser, at de historiske matrikulære forhold kan være afgørende for, i hvilket omfang der kan vindes hævd. Det er således ikke tilstrækkeligt, at ejeren af en ejendom færdes ad en vej i hævdstid, da færdslen også skal have fornøden tilknytning til netop den hævdende ejendom. Om stiftelse af vejret se også E.A. Abitz: *Vejenes retsforhold*, 1950, s. 257 ff., Ramhøj i U 2000B.442 og Ramhøj: *Private fællesveje*, 2. udg., 2016, s. 26 ff.

---



# RETTEEN I HJØRRING DOM

afsagt den 18. januar 2019

Sag BS-6650/2017-HJO

A  
(advokat Simon Mejlholm)

mod

B  
(advokat Jan Børjesson)  
og

C  
(advokat Jan Børjesson)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Kirsten Hee Larsen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 20. december 2017 10:47:40. Sagen vedrører spørgsmålet om en vejret for den ubebyggede grund, matr.nr. A, beliggende Sundet A, 9800 Hjørring over de sagsøgte ejendomme.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstand:  
B og C skal tilpligtes at anerkende, at den til en  
hver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. A Lønstrup by, Mårup, pt.

sagsøger, har vejret over den private fællesvej Sundet, der fører til sagsøgers ejendom.

De sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse.

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

### **Oplysningerne i sagen**

Det fremgår af sagen, at sagsøgeren købte den i sagen omhandlede ubebyggede grund af et dødsbo i 2013. Grunden har historisk været samnoteret med matr. B, hvorpå huset "Højen" er beliggende. Såvel matr. B med "Højen" som den ubebyggede grund (matr. nr. A) blev sat til salg af dødsboet i 2011. Udbudsprisen for matr. nr. A var på 4 mio. kr. Sagsøgeren erhvervede grunden ved købsaftale dateret den 12. juli 2013 med overtagelsesdag den 1. august 2013. Købesummen var på 1,8 mio. kr. Matr. nr. A har aldrig været bebygget.

Af skødet fremgår bl.a.:

" Sælger er et dødsbo: Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo og ikke har beboet ejendommen. Købsaftalens afsnit 5 "sælger oplyser" bortfalder derfor. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Fraskrivelsen gælder ligeledes vejretten."

Af ekstraktudskrift af købekontrakt fra 1919 vedr. matr. nr. C, D og E, fremgår bl.a.:

"Nærværende og fremtidige ejere af den solgte ejendom skal tåle, at der haves almindelig færdselsret og vejret over ejendommen..."

Det er ubestridt, at denne er tinglyst på matr.nr. C.

Matr.nr. C og F ejes af sagsøgte, B. Matr.nr. D og G ejes af sagsøgte C.

Vejen "Sundet" går over matr.nr. G og C.

## Forklaringer

A har forklaret, at hun er medhjælpende ægtefælle i en smedeforretning. Hun købte grunden for at hun og ægtefællen kunne bygge et sommerhus på den. Den blev købt i 2013 for 1,8 mio. kr. Det var boet efter D, der solgte grunden. De var overbeviste om, at de kunne køre til grunden via Sundet. Det hævde den forrige ejer gjort. Det var også på Sundet, de kørte, da det hævde set på ejendommen. I forhold til skrænten ned til Vigen er der en højdeforskel på 13 meter. Man kan ikke gå op til grunden fra Vigen. De bor i Taars, men er kommet meget i Lønstrup. Det har været en drøm gennem 20 år at få et sommerhus i Lønstrup. De syntes grunden var for dyr, da den blev udbudt til 4 mio. kr. Inden de købte, fik de oplyst, at der var indsigelser mod deres kørsel på vejen Sundet, men de fik af E oplyst, at hans familie altid hævde benyttet Sundet. De har aldrig henvendt sig til de sagsøgte vedr. en vejret. Det er hendes opfattelse, at de sagsøgte var imod, at der skulle bygges på grunden.

C har forklaret, at de købte matr.nr. D og G i 1981. Det var dengang to tomme grunde. De købte først D, men da de så, at de kunne få problemer med vejadgang til sommerhuset, købte de også matr.nr. G. Herved sikrede de boede sig selv og naboen, matr.nr. H, vejadgang. Matr.nr. G kan frasælges og bebygges. De fik oplyst, at de øvrige beboere længere ned ad Sundet altid hævde kørt på Sundet. At der var en aftale om det. Dette har de accepteret. Fra 1982 og frem oplevede de, at D og hans familie altid var i deres sommerhus i påsken og om sommeren. De kørte til der hus på matr.nr. B ad Sundet, og parkerede til venstre for huset. På matr.nr. A, som også var Ds, var der højt græs. Han var ikke klar over, at dette område var en selvstændig grund. I forbindelse med renovation af vejen fra Møllebakkevej og op til dem, skulle de betale i forhold til om de ejede bebyggede grunde og/eller ubebyggede grunde. E betalte kun for sin grund med huset. Han er ikke blevet kontaktet af sagsøgeren eller ejendomsmægler i forbindelse med, at matr.nr. A blev solgt. Kommunen har sendt en høringskrivelse vedrørende indsigelser mod bygning af sommerhuset på matr.nr. A. Området er et åbent område uden hegn og afgrænsning mellem grundene. Der er ikke meget trafik på Sundet. På stien neden for bakken er der mest gående trafik. Adressen på deres sommerhus er Vigen D. Da børnene var små, brugte de sommerhuset i alle skoleferier. Nu bruger de det i ferier og på forlængede weekender. Det er aftalt med de andre sommerhuse på Sundet, at de må køre over deres grund. Hvis matr.nr. G blev bebygget, vil kørsel imidlertid være generende for denne matrikel. Et sommerhus på sagsøgerens grund vil medføre øget trafik. Det af sagsøger skitserede byggeri vil muligvis skygge for naboerne. Det ligger langt

ud over rammerne i lokalplanen, og kan ikke betegnes som et normalt sommerhusbyggeri. Den gang de byggede deres sommerhus, var der en begrænsning på at bygge højere end 4-5 meter i højden. De vil derfor gøre indsigelse mod et højt sommerhus. De har endnu ikke gjort indsigelser mod byggeriet, da det ikke endnu har været aktuelt. Hvis der bygges et sommerhus, der ikke generer dem, kan de ikke have nogen indsigelser.

E har forklaret, at han var én af arvingerne i boet, som solgte grunden til sagsøgeren. Forældrene havde ejet denne og matr.nr. B, hvorpå sommerhus lå, siden 1960. Han var dengang 12 år gammel. De boede dengang i København, og kom på ferie i Lønstrup jul, påske og sommer. Han har benyttet sommerhuset hele sit liv, også da han som voksen boede i udlandet. Han bor nu i Nordjylland. Matr.nr. B og A blev benyttet som én ejendom. Han har altid opfattet de to matrikler som én ejendom. Der har altid kun været en bygning på matr.nr. B. Hans far var jurist, og gik op i, at matr.nr. A var omfattet af den gamle kommuneplan, for det betød, at den kunne sælges fra. De kom altid til sommerhuset ad Sundet. Garagen, der lå inde i skrænten blev benyttet i mindre omfang. Han kan huske måske 5 gange, at deres nr. 2 bil er blevet parkeret i garagen. Den blev mest brugt til opbevaring af gamle byggematerialer. Faren var bange for, at den skulle falde sammen, og den blev raget ned i 2003. Der gik en trappe ned ad skråningen, som de brugte for at komme ned til stranden. Forældrene parkerede typisk på matr.nr. B, men hvis de var mange, parkerede de også på matr.nr. A. De brugte matr.nr. A bl.a. når de sad nord for huset.

Han er ikke bekendt med nogen aftale om, at de havde tilladelse til at køre ind til sommerhuset over de andre grunde nede ad vejen. Han har ikke set noget på skrift, og ved ikke, om der var nogen mundtlig aftale. Bs og Cs har ikke haft deres ejendomme så længe som dem. Adressen Sundet X blev tildelt på et senere tidspunkt. I begyndelse var adressen på sommerhuset bare "Højen", dvs. navnet på sommerhuset. Det var kommunen, der gav ejendommene matr.nr. B og A adresserne Sundet B og Sundet A i forbindelse med opgørelsen af dødsboet. Det var et bobestyrerbo, så han var ikke selv involveret i bobehandlingen. Han ved ikke, om spørgsmålet om en vejret har været drøftet med ejendomsmægleren eller de sagsøgte. Han har ikke selv været involveret i nogle drøftelser om en vejret. Prisen på matr.nr. A blev reduceret dels fordi bobehandlingen skulle slutes - dels fordi der var uafklarede forhold om vejretten. Han har talt med kommunen om en vejret, og den mente, det måtte være logisk at der kunne køres på Sundet, fordi det var den naturlige adgang til ejendommen matr.nr. A. Matr.nr. B med huset Højen blev solgt for 4,5 mio. kr.

F har forklaret, at han er arkitekt, og har arbejdet meget med byggerier ved vestkysten. Han er sagsøgerens arkitekt. Han har løbende haft kontakt med kommunen. Grunden matr.nr. A er omfattet af den tidligere lokalplan for området, og der er en byggeret på grunden. Undervejs blev han op

mærksom på, at der var nogle problemer med vejadgangen til grunden. I begyndelsen tænkte han ikke, der var nogle problemer, da den naturlige vej til grunden var via Sundet. Ejendommens adresse er også Sundet. Han har lavet en tegning med en mulig vejadgang fra Vigen på foranledning af kommunen, for at undersøge, om det var muligt at komme op på grunden fra Vigen. Tegningen viste, at det ikke er muligt. Kommunen var enig i, at det ikke var muligt med vejadgang fra Vigen. Selv hvis det var muligt, vil kommunen ikke give tilladelse til så markant et indgreb i skrænten som en vej op på grunden vil medføre. Han skrev sin mail af 14. september 2017 til kommunen, fordi de bad ham undersøge mulighederne for en vejadgang. Når han i sin mail af 9. august 2017 til sagsøgeren skriver, at der er vejadgang fra Vigen, skal det forstås sådan, at man kan køre frem til grund via Vigen, hvis den renoveres. I dag kan man ikke køre på Vigen. Han har foreslået, at der blev taget kontakt til de sagsøgte, men det blev ikke til noget. Han ved ikke hvorfor. Der er ikke kommet en byggetilladelse, men kommunen har tilkendegivet, at når spørgsmålet om vejretten er afklaret, vil de give tilladelse til det planlagte byggeri. Kommunen var klar over, at der var en udfordring for sagsøgeren vedrørende vejadgangen.

G har forklaret, at han er gift med B, som ejer matr.nr.

C og F. Han har kendt ejendommen siden 1947, hvor han begyndte at holde sommerferie i området. I begyndelsen lejede de Højen. Senere i 1953 fik hans familie sommerhuset på Sundet F. Han var da 10 år gammel. Først var dette sommerhus forældrenes, senere overtog han det, og i 1989 købte B det.

De boede i Hjørring, og kom i sommerhuset i alle ferier og i weekender. D købte Højen i 1960. Den tidligere ejer HG brugte trappen fra Vigen op til Højen. Han brugte ikke Sundet. Ds far og hans egen far kendte hinanden. Det blev derfor mundtligt aftalt mellem dem, at D og hans familie måtte færdes hen over deres grund. De har siden da accepteret, at D kørte op til sin grund og parkerede sin bil på egen grund. I forbindelse med en renovering af vejen betalte E kun for én ejendom, fordi matr.nr. A ikke kunne bebygges. De blev aldrig kontaktet af sagsøgeren i forbindelse med denne køb af grunden. De har aldrig talt med hende. Da de så ejendommen blev sat til salg, kontaktede de ejendomsmægleren og oplyste, at der var et problem med en vejret. Det syntes, det var vigtigt at oplyse dette, så en køber ikke blev snydt ved at købe en grund til 4 mio. kr. uden en vejret. Der er en trappe op til Højen, som jævnligt er blevet brugt. Det er et naturskønt område med fri gående færdsel hen over grundene. Der er mange stier i området. Hans indstilling til at der kommer et sommerhus på matr.nr. A afhænger af, hvilket sommerhus der er tale om. Det planlagte sommerhus er meget stort og overholder ikke reglerne.

EL har forklaret, at han bor i Hillerød. Han overtog ejendommen matr.nr. H fra sine forældre i 2005. Sommerhuset har været i familiens besiddelse siden 1960'erne. Han har ikke været involveret i spørgsmålet om en vejret til

ejendommen, men det har hans forældre. Da ejendommen ikke hævde en vejret, lavede hans forældre en ordning med C. Der blev overdraget et mindre stykke jord, og i samme forbindelse sikrede forældrene sig en vejret. Han har gennem tiden set E og hans familie i Højen. De kom kørende i bil, og holdt parkeret tæt på huset. Han har aldrig set dem bruge garagen ned ved Vigen. Trappen, som stadig kan bruges, er blevet anvendt, når man skal til stranden. Han er ikke blevet kontaktet af sagsøgeren i forbindelse med dennes køb af matr.nr. A. Tidligere i forbindelse med en vejvedligeholdelse blev matr.nr. A betragtet som ikke bygbar, og der skulle derfor ikke betales til vejens vedligeholdelse for denne ejendom. De andre beboere i området betalte ét beløb for bebyggede grunde og et andet beløb for ubebyggede grunde.

J har forklaret, at han er ejendomsmægler og valuar. Han har de sidste 5 år arbejdet med erhvervsejendomme. Før det var hans arbejdsområde især fritidsgrunde og sommerhuse i Lønstrup. Det var ham, der forestod salget af matr.nr. B (Højen) og matr.nr. A. Der var tale om et dødsbo, der skulle sælges. Først efter et stykke tid blev han opmærksom på, at der var tale om to ejendomme. Han undersøgte, om det var muligt at sælge den tomme grund fra og bebygge den. Han tog kontakt til teknisk forvaltning, og fandt ud af, at grunden kunne bebygges. Da han mente, der var tale om liebhaveri, blev prisen på grunden sat til 4 mio. kr., og den blev annonceret i såvel Børsen som Jyllandsposten. Det var i august 2011. Der blev først fundet en køber til Højen. Denne ønskede ikke købe matr.nr. A. Der var en undersøgelse af spørgsmålet om en vejret. Hævde kontakt til en landinspektør og til kommunen. Den naturlige adgang til matr.nr. A er via Sundet, men da der var usikkerhed om vejret via Sundet, blev prisen derefter. Matr.nr. A ville have været dyrere end de 1,8 mio. kr., hvis der ikke hævde været tvivl om vejretten. For så vidt angik Højen afspejlede prisen på 4,5 mio. kr., at der ikke for denne ejendom var den samme usikkerhed om vejretten. Det er ham, der har affattet købsaftalen mellem sagsøger og sælgerboet. Ansvarsfraskrivelsen heri gælder også vejretten. Så vidt han erindrer, hævde man for mange år siden haft adgang til Højen fra Vigen. Han havde en kontakt til C og andre beboere i området i forbindelse med at ejendommene blev udbudt til salg. De havde en dialog om adgangen til matr.nr. A. De var ikke interesserede i, at der blev kørt hen over deres grunde eller i at der kom et hus, der skæmmede eller ændrede på udsigtsforholdene. Dette var naturligt, da sådanne forhold også ville påvirke værdien af deres ejendomme. Det er også en ulempe for Bs ejendom, at der bliver parkeret lige foran hendes sommerhus. Han kan ikke udelukke, at hans kontakt til C har været i en anden situation.

### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det principalt gældende,

at der på ejendom matr.nr. C, herunder senere særskilt matrikulerede ejendom matr.nr. F, samt matr.nr. D, herunder senere særskilt matrikulerede ejendom matr.nr. G, er tinglyst en almindelig færdsels- og vejret, jf. bilag 5

at bestemmelsen i tinglyste ekstraktudskrift, jf. bilag 5, vedrørende almindelig færdsels og vejret må fortolkes dynamisk og i overensstemmelse med samtiden

at Sundet er en privat fællesvej for ejendommene, herunder nr. C, F og G, der tilhører de sagsøgte samt nr. A, der tilhører sagsøger

at vejen har været anvendt af forhenværende ejere af matr.nr. A siden ejendommen blev særskilt matrikuleret i 1918,

at vejen er en synbar servitut, hvorfor hævden er vundet ved almindelig brug gennem mindst 20 år

at uanset om Retten måtte finde, at der ikke er tale om en synbar servitut, er der stadig vundet hævden ved almindelig brug gennem 40-50 år, jf. reglerne om alderstidshævden

at eventuelle rettigheder i strid med hævden bortfalder i medfør af tinglysningslovens § 26, stk. 3

at matr.nr. B og matr.nr. A har været samnoterede i perioden 1918 og indtil 2013, hvor sagsøger erhvervede matr.nr. A

at matriklerne i perioden derfor er at betragte som en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens Fg2, stk. 1, m. 2

at den tidligere ejer af ejendommen (matr.nr. B og A) har stiftet vejret over de sagsøgte matrikler ved hævden

at den tidligere ejer af ejendommen har overdraget den vundne vejret til sagsøger, som den nuværende ejer af matr.nr. A

Subsidiært for den nedlagte påstand over for matr. Nr. C, F og G gøres det gældende:



at sagsøger i medfør af vejretighedslovens § 1 har ret til at bruge den private fællesvej, idet vejen fremgår af matrikelkortet

at Sundet er den eneste, eller som minimum den væsentligste, adgangsvej til matr.nr. A

Tertiært for den nedlagte påstand over for matr. Nr. C, F og G gøres det gældende:

at sagsøger i medfør af vejretighedslovens § 2 har ret til at bruge den private fællesvej

at Sundet er den eneste, eller som minimum den væsentligste, adgangsvej til matr.nr. A

**B og C** har i deres påstandsdokument anført følgende:

Til støtte for B og Cs nedlagte påstande

**gøres det overordnet gældende**, at A ikke har dokumenteret en vejret for Matr.nr. A over Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G hverken i form af en aftale, i form af hævde eller i form af en dom i medfør af vejretighedslovens § 2.

**Det gøres** i forlængelse heraf **gældende**, at Sundet er en privat fællesvej beliggende på B og Cs ejendomme, og at vejret til en privat fællesvej alene kan stiftes ved aftale, hævde eller dom i medfør af vejretighedslovens § 2.

Det er A, der som erhverver af Matr.nr. A må dokumentere, at der er stiftet en vejret over B og Cs ejendomme.

### 1. Hævde

**Det gøres gældende**, at A ikke har opnået vejret over Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G ved hverken servituthævde eller aldertidshævde, idet der ikke tidligere er sket færdsel til Matr.nr. A.

Færdslen over B og Cs ejendomme er ikke sket på en egentlig anlagt vej, hvorfor der er tale om en usynbar servitut.

**Det gøres** på baggrund heraf **gældende**, at A alene kan have vundet hævd, hvis det dokumenteres, at der er sket regelmæssig og uberettiget råden i alderstid. A har ikke dokumenteret en sådan uberettiget råden i form af færdsel til den ubebyggede grund - Matr.nr. A.

Det er **ubestridt**, at Matr.nr. A aldrig tidligere har været bebygget.

Matr.nr. A var indtil AJs erhvervelse af den ubebyggede grund samnoteret med Matr.nr. B, der siden 1915 har været bebygget med ejendommen "Højen".

**Det gøres** i forlængelse af ovenstående **gældende**, at al færdsel til ejendommen forud for AJs erhvervelse er sket til ejendommen "Højen", der er beliggende på Matr.nr. B.

Der er således på intet tidspunkt sket en regelmæssig og uberettiget færdsel til Matr.nr. A, idet denne aldrig tidligere har været bebygget. Allerede på baggrund heraf kan der ikke været vundet hævd til færdsel til Matr.nr. A.

Historisk er adgangsvej til "Højen" sket fra Vigen, der er placeret nord for matriklerne. Til støtte herfor fremhæves, at den tidligere ejer af "Højen" havde etableret garage ved foden af matriklen ud mod Vigen, hvorfra en trappe førte op til "Højen", jf. til illustration **bilag D, E og I**. Det er **ubestridt**, at garagen anvendtes helt frem til dennes nedrivning omkring år 2003, jf. Es mail af 10. juli 2013 til ejendomsmægler J i **bilag 10**, hvoraf blandt andet fremgår:

*"En til ejendommen tilhørende muret garage var placeret på adressen Vigen nedenfor ejendommene. Denne garage har tillige været benyttet til biler gennem hele ejerskabet fra 1960 indtil dens nedrivning, som er sket i ca. 2003."*

**Det gøres** endvidere **gældende**, at den færdsel der har fundet sted til "Højen" over B og Cs matrikler er sket efter aftale med ejerne af Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G. Der kan herved ikke være tale om hævd, idet der ikke har været tale om en uberettiget færden. Ejerne af Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G

har således accepteret færdslen til ejendommen "Højen", beliggende på Matr.nr. B.

Såfremt Retten måtte komme frem til, at den tidligere ejer af "Højen" har vundet hævde til færdsel over B og Cs ejendomme, gøres det gældende, at denne hævde ikke kan udvides til at omfatte færdsel til Matr.nr. A.

Til støtte herfor **gøres det gældende**, at al tidligere færdsel over B og Cs ejendomme er sket til ejendommen "Højen", der er beliggende på Matr.nr. B. Hævde kan aldrig påberåbes i videre omfang end den faktiske brug, som A kan dokumentere, der er sket.

**Det gøres afslutningsvis gældende**, at en eventuel hævde aldrig kan omfatte mere end færdsel til ejendommen "Højen", beliggende på Matr.nr. B, hvorved der ikke tillige kan værre etableret hævde til færdsel til Matr.nr. A. At der ikke er vundet hævde til færdsel til Matr.nr. A bekræftes af AJs arkitekt, F, i dennes mail af 9. august 2017, jf. **bilag K**, hvoraf blandt andet fremgår:

*"Vejretten derimod er mere problematisk. Nr Xog Z har ganske vist ret til al køre frem til deres huse, men det er en ret de har vundet hævde på og har aftaler med de berørte lodsejere om. Det kan derfor ikke umiddelbart bruges afjer.*

*Dog er der vejadgang fra Vigen og det eneste vi skal dokumentere er at der kan komme en bil frem til matriklen og at der kan etableres en parkeringsplads på egen grund - og det kan der. "*

## 2. Aftale

**Det gøres gældende**, at A ikke på baggrund af aftale har dokumenteret en vejret over B og Cs ejendomme - Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G.

Idet Matr.nr. A aldrig tidligere har været bebygget, har B, C eller tidligere ejere af Matr.nr. C, F eller G aldrig haft anledning til at indgå en aftale omkring færdsel hertil.

A har til støtte for sin påstand henvist til ekstrakt-udskrift af købekontrakt tinglyst 10. februar 1919, jf. bilag 5. **Det bestrides**, at A har vejret over B og Cs ejendomme - Matr.nr. C, F og G - på baggrund af ekstrakt-udskriften.

Indledningsvist fremhæves, at ekstrakt-udskriften ikke er tinglyst på Cs ejendom, Matr.nr. G, og ej heller på Cs anden ejendom, Matr.nr. D, jf. tingbogsudskrifterne i bilag M og N.

**Det gøres** som følge heraf **gældende**, at A aldrig kan opnå vejret over PKds ejendom, Matr.nr. G, på baggrund af ekstrakt-udskriften. Da den private fællesvej Sundet starter og går direkte igennem Cs ejendom, Matr.nr. G, kan A således ikke opnå vejradgang til Matr.nr. A via Sundet.

At Matr.nr. A ikke har vejret over Cs ejendom, Matr.nr. G, bekræftes af, at der alene er tinglyst en vejret for ejeren af ejendommen beliggende Sundet H, 9800 Hjørring, matr.nr. H Lønstrup By, Mårup ("Matr.nr. H"), der for nuværende ejes af H. Vejretten er etableret ved endeligt skøde af 4. februar 1982 mellem H og I, der er tinglyst den 15. februar 1982, jf. bilag G. Matr.nr. H har således etableret vejret over Matr.nr. G mod betaling, idet Matr.nr. H erhvervede en andel af Matr.nr. N og samtidig tildeltes en vejret over Matr.nr. G.

I forhold til Bs ejendomme - Matr.nr. C og F - **gøres det** endvidere gældende, at ekstra-udskriften af 10. februar 1919 ikke stifter en konkret færdselsret for Matr.nr. A.

Af ekstrakt-udskriftens ordlyd fremgår:

*"Nuværende og fremtidige ejere af den solgte ejendom skal tåle, at der haves almindeligfærdselsret og vejret over ejendommen, jfr. dog heroved §3, 2. punktum."*

Købekontrakten er indgået i forbindelse med adskillige udstykninger af en storparcel i Lønstrup - matr.nr. Y Lønstrup By, Mårup.

**Det gøres** således **gældende**, at bestemmelsen omfatter en ret for alle og enhver til at færdes over ejendommen til fods, men derimod ikke giver konkrete grundejere ret til kørende færdsel til deres ejendomme. Dette understøttes af, at købekontrakten er indgået i 1919, hvor størstedelen af befolkningen ikke ejede en bil, og vedrører et bevaringsværdigt og karakteristisk sommerhusområde i kuperet, græsbelagt terræn, der - særligt i 1919 - ikke er velegnet til kørende færdsel.

**Det gøres** på denne baggrund **gældende**, at bestemmelsen i ekstraktudskriften skal forstås således, at der ved købekontrakten sikredes, at beboer og turister i Lønstrup frit kunne færdes i området til fods, hvorved der blandt andet ikke måtte opsættes hegn eller lign. Denne fortolkning støttes af, at der overalt i området er anlagt små stier, der giver fri færdsel for gående trafik, mens der er skiltet med forbud mod kørende trafik samt placeret store sten, der hindre kørende trafik, jf. til illustration bilag O.

### 3. Vejrettighedsloven

A har subsidiært og tertiært gjort gældende, at der er vejret over B og Cs ejendomme i henhold til vejrettighedslovens §§ 1 eller 2. Dette beror på, en misforståelse af loven, idet lovens § 1 vedrører beskyttelsen af en vejret.

Det er ikke B eller C, der skal fortrænge nogen ret til at benytte vejen, idet den private fællesvej er beliggende på B og Cs ejendomme - Matr.nr. C, Matr.nr. F og Matr.nr. G. Både B og C har endvidere ejet deres ejendomme længe før AJs erhvervelse af Matr.nr. A. Det er derimod A, der skal dokumentere, at der er stiftet en vejret for Matr.nr. A over B og Cs ejendomme.

**Det gøres gældende**, at vejrettighedslovens § 1 ikke hjemler adgang til at stifte en vejret, og A kan på denne baggrund ikke opnå vejret over B og Cs ejendomme.

Ligeledes **gøres det gældende**, at vejrettighedslovens § 2, stk. 1 ikke er anvendelig i nærværende sag, idet bestemmelsen omhandler det tilfælde hvor en hidtil stedfunden brug af en vej kan tilsidesættes af erhververe i henhold til tinglysningslovens § 1.1 nærværende sag er det som anført den senere erhverver - A - der påstår vejret over B og Cs ejendomme. Der er således ikke tale om et tilfælde, hvor en vejret kan/skal tilsidesættes.

**Det gøres** endvidere **gældende**, at vejret ikke kan stiftes ved dom i henhold til vejrettighedslovens § 2, stk. 2, idet Matr.nr. A ligeledes ikke mangler den nødvendige forbindelse til offentlig vej. Til støtte herfor **gøres det gældende**, at Matr.nr. A har vejadgang fra Vigen, der er placeret nord for matriklen. At Matr.nr. A har vejadgang fra Vigen bekræftes blandt andet af ejendomsmægler J i mail af 23. august 2011, jf. bilag C, hvoraf blandt andet fremgår:

*"Ifølge kortet fra landinspektøren (vedlagt), har ejendommen(e) vejret fra Vigen, mens der til B (Højen) er tale om hævd, som du er inde på. "*

Det er endvidere AJs arkitekt, Fs, opfat  
telse, at der er vejadgang fra Vigen. Af Fs mail af 9. august  
2017, jf. bilag K, fremgår således blandt andet:

*"Dog er der vejadgang fra Vigen og det eneste vi skal dokumentere er at der kan  
komme en bil frem til matriklen og at der kan etableres en parkeringsplads på egen  
grund - og det kan deri "*

Der henvises endvidere til F tegninger for etablering af adgangsvej fra Vigen, jf. bilag  
F, samt dennes mail af 14. september 2017 til Hjørring Kommune vedrørende  
adgangsvej fra Vigen, jf. bilag J.

**Det gøres gældende**, at det er praktisk umuligt at etablere adgangsvej til Matr.nr. A  
fra Vigen, hvorved betingelserne i vejrettighedslovens § 2, stk. 2 ikke er opfyldt, da  
Matr.nr. A ikke mangler den nødvendige forbindelse til offentlig vej.

Endelig **gøres det gældende**, at vejret i henhold til vejrettighedslovens § 2, stk. 2  
alene kan tildeles, såfremt der udbetales erstatning til ejerne af de tjenende  
ejendomme i dette tilfælde B og C.

A har alene nedlagt påstand om, at B og C tilpligtes at anerkende, at der allerede  
eksistere en  
vejret til Sundet, men derimod ikke, at denne skal stiftes ved dom i henhold til  
vejrettighedslovens § 2, stk. 2 mod betaling af erstatning. Erstatningsspørgsmålet,  
herunder udmålingen af erstatningen, har således ikke været gjort til genstand for  
nærværende sag. Det gøres på denne baggrund gældende, at vejret under alle  
omstændigheder ikke kan stiftes i henhold til vejrettighedslovens § 2, stk. 2.

Sammenfattende gøres det gældende, at A ikke har dokumenteret en vejret til  
færdsel over B og Cs ejendomme - Matr.nr. C, F og G - hvorfor B og Cs  
frifindelsespåstand må tages til følges.

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

## **Rettenns begrundelse og resultat**

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren har en vejret over de sagsøgte ejendomme.

Den vejret, som fremgår af ekstraktudskrift af købekontrakt tinglyst 10. februar 1919, vedrører en vejret for matr.nr. Y til færdsel hen over matr.nr. C, D og E. Den ses ikke at vedrøre en vejret for matr.nr. A over de pågældende ejendomme.

Sagsøgeren ses heller ikke i øvrigt på noget aftaleretligt grundlag at have opnået en vejret over de sagsøgte ejendomme.

Efter forklaringerne i sagen, kan det lægges til grund, at Sundet har været anvendt som adgangsvej for beboerne i "Højen" beliggende matr.nr. B i mere end 50 år. Det lægges til grund, at færdslen over de sagsøgte ejendomme har været til "Højen" og ikke til den ubebyggede matrikel ved siden af (matr.A). Uanset ejeren af Højen også i perioden har været ejer af matr.nr. B, finder retten ikke, at en eventuel hævdvunden vejret for matr.nr. B kan udstrækkes til også at gælde for matr.nr. A.

Vejrettighedslovens § 1 vedrører alene beskyttelse af eksisterende vejrettigheder, hvorfor der ikke kan statueres en vejret for sagsøgeren efter denne bestemmelse.

En vejret efter Vejrettighedslovens 2, stk. 1, er alene aktuel, hvor en utinglyst vejret er blevet ekstingveret. Dette er ikke tilfældet i denne sag.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at stifte en vejret i medfør af vejrettighedslovens § 2, stk. 2.

Efter det i sagen oplyste, kan det lægges til grund, at sagsøgeren har adgang til matr.nr. A via Vigen. Der kan således etableres en adgang ad Vigen, hvor der kan køres frem til ejendommen ad denne vej. Vejadgangskravet i udstykningsloven forudsætter ikke ret til kørende færdsel ind på en ejendom, og vil efter omstændighederne være opfyldt, selvom der kun er adgang for gående færdsel. Selvom ejendommen ikke savner vejadgang, vil vejrettighedslovens § 2, stk. 2, kunne anvendes, såfremt ejendommen "mangler den nødvendige forbindelse med offentlig vej" og "det viser sig ugørligt ved frivillig overenskomst på rimelig vilkår at erhverve fornøden adgang". Allerede fordi sagsøgeren ikke har forsøgt af indgå en aftale med de sagsøgte, er betingelserne for stiftelse af en vejret i medfør af vejrettighedslovens § 2, stk. 2, ikke opfyldt.

De sagsøgte vil herefter være at frifinde.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. og dækning af udgifter til vidner med 2.492 kr. Det er oplyst, at de sagsøgte ikke er momsregistrerede.

**THI KENDES FOR RET:**

B og C frifindes.

A skal til B og C inden 14 dage betale sagsomkostninger med 32.492 kr. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.





**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 3. marts 2021

**BS-7025/2019-VLR**

(15. afdeling)

A

(advokat Simon Mejlholm)

mod

C

(advokat Nikolaj Schmidt Nielsen)

og

B

(advokat Nikolaj Schmidt Nielsen)

o8

**BS-4964/2019-VLR**

(15. afdeling)

B

(advokat Nikolaj Schmidt Nielsen)

og

C

(advokat Nikolaj Schmidt Nielsen)

mod

A

(advokat Simon Mejlholm)

Retten i Hjørring har den 18. januar 2019 afsagt dom i 1. instans (BS-6650/2017- HJO).

Landsdommerne Jens Røn, Olav D. Larsen og Rikke Holm Simonsen (kst.) har deltaget i afgørelsen af ankesagen og kæresagen.

#### **Påstande m.v.**

Appellanten, A, har for landsretten nedlagt påstand om, at de indstævnte, B og C, tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. A Lønstrup by, Mårup, p.t. A, har eller skal tilkendes vejret i henhold til vejretighedslovens § 2, stk. 2, mod betaling af erstatning over den private fællesvej Sundet, der fører til AJs ejendom.

B og C har påstået dommen stadfæstet.

B og C har iværksat særskilt kære af byrettens omkostningsafgørelse med påstand om, at A tilpligtes at betale 190.000 kr. inkl. moms i sagsomkostninger til B og C, subsidiært et mindre beløb.

A har under ankesagen i henhold til landsrettens afgørelse af 17. april 2019 betalt retsafgift i forhold til en sagsværdi på 1 mio. kr.

#### **Supplerende sagsfremstilling**

Der er for landsretten fremlagt en række yderligere bilag, herunder fotos og kortbilag.

K og C skrev den 20. december 2011 til Hjørring Kom mune i forbindelse med et forestående salg af ejendommen matr.nr. A, at de havde accepteret adgang over deres grund Sundet G til Sundet F, H, X, Z og Æ grundet gammel hævde, men at de under ingen omstændigheder vil acceptere yderligere færdsel, hvis der skal opføres et hus på matr.nr. A.

#### **Forklaringer**

C og OM har afgivet supplerende forklaring. Desuden har L og M afgivet forklaring.

EK har supplerende forklaret, at fotografiet bilag 12 viser adgangsforholdene fra Vigen til matr.nr. A. Til højre i billedet lå den garage, som nu er revet ned.

Vigen 13 har, som det fremgår af sagens fotomateriale, skraldespande stående nede på Vigen.

Et eventuelt kommende hus på matr.nr. A vil medføre en øget og generende biltrafik.

L har forklaret, at han er gift med A. Han var involveret i købet af grunden i 2013 for 1,8 mio. kr. Grunden var udbudt til 4 mio. kr. Den pris fandt de for høj. Senere blev prisen sat ned, vist til 3,6 mio. kr. De kontaktede herefter EDC og fik nogle yderligere informationer. De talte med en repræsentant for dødsboet, der ejede grunden. De fik oplyst, at der var problemer med vejret til grunden. Det blev nævnt, at de måske skulle op til grunden fra Vigen. I den forbindelse så de kortet fremlagt som bilag 17. De sammenholdt kortmaterialet med forholdene i marken, og de kunne se, at der ikke er vejadgang til grunden fra Vigen. Længere henne er der en niveauforskel på kun 2-3 meter, og derfor kan man naturligt komme op til Sundet. Ved matr.nr. A er der en niveauforskel på 13 meter. Den stejle skrænt medfører, at adgang fra Vigen op til grunden ikke er realistisk.

Arkitekt F, som bistår A med projektering af et hus på grunden, har lavet udkast til etablering af vejadgang fra Vigen. Konklusionen er, at det ikke er realistisk. Samme konklusion blev nået på et møde hos deres advokat, hvor der også deltog repræsentanter for kommunen. Det vil ikke være muligt at få kommunens tilladelse til at etablere en vejadgang fra Vigen.

F har tegnet deres "drømmesommerhus". Det planlagte hus er tilpasset området, og meningen er, at de udelukkende vil bruge sommerhuset privat.

Han er bekendt med, at "Højen" og matr.nr. A gennem årene har været betragtet som en samlet ejendom, idet den ubebyggede grund har været brugt til parkeringsplads og friluftaktiviteter. Det har E fortalt ham.

Han har ikke på stedet set den trappe, som ifølge fotografiet, der er fremlagt som bilag I, fører fra Vigen op til "Højen".

Forholdene ved Kystvejen, hvor der er etableret garager i et ca. 2 meter lavere niveau, kan ikke sammenlignes med forholdene ved matr.nr. A, hvor der er stor niveauforskel.

Det er hans indtryk, at det reelt er deres planlagte sommerhus, der er modstand mod. Vejadgangen via Sundet til matr.nr. A vil eventuelt kunne ændres, så de indstævnte får endnu færre gener.

M har forklaret, at han som ansat arkitekt i Hjørring Kommune har hørt om spørgsmålet om vejret til matr.nr. A. Han er ikke sagsbehandler i de enkelte sager. Der er adgang til matr.nr. A fra den private fællesvej Sundet og fra Vigen. Det er muligt at kravle op ad skrænten nede fra Vigen.

Det vil bero på en individuel vurdering, om kommunen vil give tilladelse til at etablere en trappe eller en vej fra Vigen op til matr.nr. A svarende til tegningerne udarbejdet af arkitekt F. Det vil stride mod kommuneplanens rammebestemmelser, og en kommunal tilladelse er derfor ikke nærliggende. Der er muligvis andre trapper i området.

Byggetilladelse til AJs projekterede sommerhus afventer alene afklaring af spørgsmålet om vejadgang. Projektet er god arkitektur.

G har supplerende forklaret, at trappen fra Vigen op til Sundet er vedligeholdt og fortsat er fuldt brugbar. Man kan uden problemer benytte trappen op til matr.nr. A.

Matr.nr. A har gennem årene henligget urørt og derfor med højt græs. Der kunne ikke spilles fodbold på grunden.

Der står, som det fremgår af fotomaterialet, flere steder nede på Vigen affaldsspande, som hører til huse placeret i et højere niveau.

Ved Kystvejen 0 er der etableret en garage, som hører til et sommerhus placeret i et højere niveau, som man kan komme til via en trappe. En tilsvarende ordning vil kunne etableres for matr.nr. A med garage på Vigen.

B og han har ikke overvejet at omlægge vejadgangen via Sundet. Der er som vedligeholdelse blevet lagt sten i vejen frem til Sundet F, og derefter er der græs.

### **Anbringender**

A har ikke for landsretten gjort gældende, at der foreligger en aftale om vejret for hende som ejer af matr.nr. A.

Parterne har med hensyn til spørgsmålet om hævd og spørgsmålet om anvendelse af vejrettilstandslovens § 2, stk. 2, i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

**Landsrettens begrundelse og resultat**

Landsretten tiltræder af de grunde, som byretten har anført, at der ikke ved hævde er opstået vejret for ejeren af matr.nr. A.

Der er i betragtning af de foreliggende oplysninger om mulighederne for adgang fra Vigen til matr.nr. A ikke grundlag for at fastslå, at ejendommen mangler den nødvendige forbindelse med en offentlig vej som angivet i vejrettingslovens § 2, stk. 2. Landsretten er derfor enig med byretten i, at betingelserne for stiftelse af en vejret i medfør af denne bestemmelse ikke er opfyldt.

Landsretten stadfæster herefter byrettens frifindelse af B og C.

Ved fastsættelsen af sagsomkostningerne for henholdsvis byretten og landsretten skal der lægges vægt på sagsværdien på 1 mio. kr., som er fastsat ved landsrettens afgørelse af 17. april 2019. Der skal desuden lægges vægt på sagens omfang og forløb.

Landsretten forhøjer herefter det beløb, som byretten har fastsat som et passende beløb til B og C til advokatudgifter, til 75.000 kr. (inkl. moms). Det samlede beløb, som A skal betale i sagsomkostninger for byretten, forhøjes således til 77.492 kr.

I sagsomkostninger for landsretten skal A betale 60.000 kr. til B og C. Beløbet angår advokatudgifter (inkl. moms).

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at omkostningsbeløbet forhøjes fra 32.492 kr. til 77.492 kr.

I sagsomkostninger for landsretten skal A betale 60.000 kr. til B og C.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kærefgiften skal tilbagebetales.