

MRF 2021.206

Vestre Landsrets dom af 12. april 2021, 6. afd., sag BS-38784/2020-VLR
(Lis Frost, Thomas Tordal-Mortensen og Iben Lihme Degnbol (kst.))

B (adv. Christopher Bering v/adv.fm. Morten Bundgaard) mod A A/S (adv. Jørgen Horstmann)

Ikke påvist grundlag for vejret over privat fællesvej.

Sagen angik, om A A/S som ejer af en ejendom havde vejret over B's ejendom på et nærmere bestemt areal beliggende i skellet grænsende mellem de to ejendomme. B anvendte sin ejendom til dyrkning af afgrøder, mens A A/S efter det oplyste anvendte vejen over B's ejendom i forbindelse med dyrkning af juletræer på sin egen ejendom. D var eneejer af og direktør i A A/S, og D's farfar havde i 1964 erhvervet A A/S' ejendom, der på omtrent dette tidspunkt blev udstykket fra en anden ejendom. I midten af 1980'erne havde D's farfar erhvervet nogle naboarealer til ejendommen og havde siden benyttet en vej over disse arealer som adgangsvej. D's far overtog ejendommen i 1990 og overdrog den senere til A A/S. Da B, der siden 2003 havde været ejer af sin ejendom, i 2017 konstaterede, at D benyttede den omtvistede vej over B's ejendom, afspærrede B vejen med sten, der dog efterfølgende blev fjernet, indtil tvisten om vejretten med A A/S var løst. B udtog stævning mod A A/S med påstand om, at A A/S skulle anerkende, at den til enhver tid værende ejer af A A/S' ejendom ikke nød en vejret på arealet over B's ejendom. A A/S påstod heroverfor frifindelse og gjorde gældende, at vejen fra 1964 til slutningen af 1980'erne havde været den eneste adgangsvej til A A/S' ejendom, og at ejerne af ejendommen til stadighed havde gjort brug af den omtvistede vej over B's ejendom. Under retssagen foretog byretten besigtigelse af arealerne. Byretten lagde til grund, at tvisten angik et areal af en meget gammel privat fællesvej, der bl.a. forløb på B's ejendom, men at det ikke fremgik af sagens oplysninger, hvem der var eller havde været berettiget til at bruge vejen. Efter de

afgivne forklaringer og henset til arealets fremtoning under besigtigelsen lagde byretten endvidere til grund, at den omtvistede vej på B's ejendom de seneste mange år alene havde været anvendt i et meget begrænset omfang af andre end B. Det forhold, at vejen var optaget på matrikelkortet, kunne ikke alene begrunde, at A A/S have fået en ret til at anvende det omtvistede areal. Da byretten fandt, at A A/S heller ikke havde bevist eller tilstrækkeligt sandsynliggjort at have en sådan særlig eller selvstændig interesse i benyttelse af den omtvistede vej, at det gav A A/S en ret til at benytte denne, fik B medhold i sin påstand. A A/S ankede byrettens dom til landsretten, der konstaterede, at den omtvistede vej fremgik af det historiske matrikelkort for 1815-1864 og var angivet som privat fællesvej på de senere matrikelkort fra 1965 og 1991. På matrikelkortene fra 1965 og 1991 fremgik imidlertid også en anden privatvej, der løb langs med A A/S' ejendom, og som gav adgang hertil. På denne baggrund fandt landsretten, at den omtvistede vej ikke udgjorde den eneste adgangsvej til A A/S' ejendom, da denne blev udstykket omkring år 1964. Da der ikke i øvrigt var oplysninger om vejretten, havde A A/S ikke i forbindelse med udstykningen fået vejret til den omtvistede vej. Landsretten fandt, at det ikke kunne føre til et andet resultat, at den private fællesvej i en årrække var blevet brugt som adgangsvej til A A/S' ejendom, idet landsretten heller ikke fandt det godtgjort efter det oplyste om karakteren og omfanget af A A/S' brug af vejen, at A A/S på anden måde havde vejret til den private fællesvej.

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 2021.205 V**. At en vej er optaget som privat fællesvej på ældre matrikelkort, er alene udtryk for, at der på dette tidspunkt har eksisteret en vejret, men herfra kan intet udledes om indholdet af denne vejret. Landsrettens udsagn om, at det ikke kunne føre til et andet resultat, at vejen i en årrække havde været brugt som adgangsvej for A A/S' ejendom, kan give anledning til tvivl, da en sådan brug selv sagt efter omstændighederne vil kunne danne grundlag for hævd. Landsrettens efterfølgende præmis, hvor der lægges vægt på karakteren og omfanget af A A/S' brug af vejen, må dog forstås som en

MAD 2021.206

afvisning af, at A A/S havde løftet bevisbyrden for, at der var vundet hævd over B's ejendom. Det kan i øvrigt bemærkes, at landsretten ikke gentog det af byretten anførte om, at den omtvistede vej de seneste mange år alene i et meget begrænset omfang havde været anvendt af andre end B, hvilket antageligt hænger sammen med, at det afgørende spørgsmål for sagen var, om A A/S kunne påvise et grundlag for vejret over B's ejendom, da en sådan vejret i givet fald ikke bortfalder, blot fordi den ikke havde været udnyttet i en længere periode, jf. f.eks. U 1999.1295 Ø og MAD 2010.220 Ø.



RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 22. september 2020

Sag BS-33113/2019-VIB

B
(advokat Christian Beck Asmussen)

mod

SCAN MARK A/S
(advokat Jørgen Horstmann)

Denne afgørelse er truffet af dommer Søren Ejdam.

Sagens baggrund og parternes påstande:

Denne sag er anlagt den 23. juli 2019. Sagen drejer sig om vejret for sagsøgte, SCAN MARK A/S, på et jordstykke, tilhørende sagsøgeren, B, og beliggende i skellet på dennes ejendom, matr.nr. A, Kistrup, Løvel, ind til sagsøgtes ejendom, matr.nr. B, Kistrup, Løvel.

Sagsøgeren har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel, ikke nyder en vejret på arealet på ejendommen matr.nr. A, Kistrup, Løvel, i skellet grænsende til ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel, som er vist i sagens bilag 1.

Sagsøgte, SCAN MARK A/S, har fremsat følgende påstand:

Frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen:

Det omtvistede areal er vist på matrikelkortet af 22. marts 2019 (bilag 1), hvor arealet er optaget som en privat fællesvej.

Arealet er endvidere vist på et udateret billede (bilag 2).

Det er oplyst, at arealet anvendes af sagsøger til dyrkning af afgrøder.

Det fremgår af matrikelkortet, at vejen fortsætter videre mod øst ind på matr.nr. C, Kistrup, Løvel, der ejes af tredjemand.

Det er oplyst, at sagsøgte har indhegnet det areal, vejen skulle fortsætte henad, som det fremgår af udateret billede (bilag 3).

Arealet er, som ovenfor anført, optaget på matrikelkortet som en privat fællesvej. Vejen har fremgået af matrikelkortet igennem mange år. Således fremgår vejen også af det historiske matrikelkort fra perioden 1815-1864 (bilag 4).

Der løber en parallel vej et lille stykke inde på sagsøgtes egen grund, hvilket fremgår af sagens bilag 5.

Sagsøgte har oplyst, at der er flere veje inde på hans grund, fordi der på ejendommen dyrkes (jule)træer, og vejenes funktion er, at sagsøgte kan køre rundt om de enkelte trægrupperinger med henblik på eksempelvis sprøjtning, og den omstridte vej er efter sagsøgtes opfattelse således en integreret vej i det vejsystem, der er nødvendig for den skovbrugsmæssige drift.

NN er eneejer af og direktør i Scan Mark A/S.

NNs farfar, slagtermester NJ, købte ved skøde af 27. februar 1964, tinglyst den 16. januar 1965, af gårdejer JT, Kistrup, en del af ejendommen matr.nr. D "Kistrup og Havris byer, Løvel sogn" af areal 15 ha., betinget af udstykning.

Det fremgår af skødet (bilag A), at ejendommen den 24. marts 1966 blev udstykket som matr.nr. B Kistrup og Havris, Løvel sogn af areal 13.1000m².

I skødet er indeholdt et tinglysningsrids.

Sagsøgte har oplyst, at den omhandlede vej, efter sagsøgtes opfattelse, hvilken vej er markeret til højre på tinglysningsridset, på det tidspunkt var den eneste adgangsvej til matr.nr. B.

Dette er bestridt af sagsøgeren, der har anført, at det fremgår af tinglysningsridset og matrikelkortet (bilag A og B), at der er angivet en vej på den vestlige side af ejendommen, hvilken vej fører ind til det tidligere matr.nr. B.

Slagtermester NJ ("farfar"), der afgik ved døden i 1989, eller dennes søn EN, eller begge i forening, købte i midten af 1980'erne naboarealer af gårdejer LN.

En del af de tilkøbte arealer lå mellem matr.nr. B og kommunevejen Rosbjergvej med den følge, at der til den sammenlagte ejendom, hvori indgik matr.nr. B, da også var adgangsvej fra Rosbjergvej.

Der har været fremlagt "historiske adkomster" (bilag D), der starter den 20. november 1990, hvor NJs søn EN fik eneadkomst på ejendommen.

EN købte i de efterfølgende år, 1992, 1994 og 1995, yderligere arealer.

I 1997 overdrog EN ejendommen til "Niels Jørgen & Jørgen Nielsen Handelsselskab Viborg ApS", der ejedes af EN og NN (far og søn) i forening.

Sidstnævnte selskab solgte ejendommen til selskabet Scan Mark Danish Design Viborg A/S ved skøde tinglyst den 15. februar 2011.

Det fremgår af udskrift fra Erhvervsstyrelsen (bilag F), at det sagsøgte selskab er identisk med "Scan Mark Danish Design Viborg A/S", der har taget navneændring.

Det fremgår af tingbogsattest på den samlede ejendom (bilag D), hvorledes den fremtræder matrikulært i dag.

Udvidelsen af matr.nr. B skete ved sammenlægning med naboarealer, hvorved arealet udvidedes til 29.9382m², hvilket er mere end en fordobling af det areal, der hørte til dette matrikelnummer i 1964 – 1966, jf. bilag A.

Sagsøger købte ejendommen matr.nr. A, Kistrup, Løvel, i 2003 af MR. Ejendomsretten blev tinglyst den 15. maj 2003. Det er oplyst, at sagsøger i forbindelse med købet ikke blev gjort opmærksom på, at sagsøgte skulle benytte vejen.

I 2017 så sagsøger, angivelig for første gang, sagsøgte direktør og indehaver, NN, benytte vejen. Sagsøger bestred, at sagsøgte skulle have nogen vejret. Sagsøgte fortsatte dog med at benytte vejen.

I 2018 førte dette til, at sagsøger afspærrede arealet med sten. Dette førte til en skriftveksling mellem parternes advokater. Under skriftvekslingen har sagsøger fjernet afspærringen igen, indtil tvisten er endeligt afgjort.

Sagsøgte har oplyst, at de juridiske personer kan identificeres med personerne farfar, far og søn, og at vejen har været benyttet af alle 3 generationer fra købet i 1964 til dato.

Det er oplyst af sagsøgte, at sagsøgeren i forbindelse med omlægning af den tilgrænsende mark fra kornmark til græsmark pløjede hele vejen op, hvilket blev påtalt af NNs far, EN, der døde i 2015.

Det er oplyst af sagsøgte, at far som søn fortsatte med at køre ad den opløjede mark, der derefter – efter nogen tid – igen blev kørt jævn.

Det er endvidere oplyst af sagsøgte, at der derefter har været ro om vejen og dennes benyttelse indtil efteråret 2018, hvor sagsøgeren blokerede vejen ved på Scan Mark A/S's grund at anlægge en stenbunke i den fjerneste ende, ligesom der blev lagt sten i hegn, så adgangen var blokeret.

Da stenene i 2018 ikke på påkrav blev fjernet, måtte NN køre uden om stenbunkerne og ind på sagsøgerens ejendom.

Dette fik i februar 2019 sagsøgeren til at lægge yderligere bunker af sten inde på Scan Mark A/S's ejendom, nemlig på de steder, hvor der er tilkørselsveje fra denne ejendom til den private fællesvej, men på påkrav blev disse sten fjernet omkring den 1. april 2019.

Der har været fremlagt et billede optaget i efteråret 2018, der viser tydelige kørespor langs markens skel til sagsøgte ejendom (bilag E).

Billedet illustrerer efter sagsøgte opfattelse, at vejen de facto har været brugt og fortsat bruges.

Hovedforhandlingen den 25. august 2020 startede med en besigtigelse af en del af området, nemlig adgangsvejen til den omtvistede fællesvej gennem skydebanen ud til Rosbjergvej, og kørsel ad Rosbjergvej og videre ad Havrisvej, der fører hen til sagsøgerens ejendom, Havrisvej A, Kistrup, 8830 Tjele, idet der blev gjort holdt på vejen ved den nordligst beliggende sø vest for vejen, hvor den vestgående indre vej på sagsøgtes ejendom skulle have mundet ud i Havrisvej, inden besigtigelsen blev afsluttet på sagsøgerens ejendom.

Forklaringer:

Der er afgivet parts- og vidneforklaringer af B, direktør NN, FK, LT, AM, JG, MR og TK.

B har forklaret, at han købte ejendommen i 2003. Han var ikke bekendt med, at der var en privat fællesvej, men han havde en adgangsvej. Der var ingen synlige spor af vejen. Det hele lå braklagt. Der var aldrig snak om en privat fællesvej. NNs far, EN, kom forbi hans ejendom engang i 2007/2008 og sagde til ham, at han havde en vejret. EN kom kørende ad samme vej, som retten kørte i dag under besigtigelsen. Han har ikke set noget køre ad vejen fra 2003 til 2017 og har ikke set hjulspor i perioden. I begyndelsen af 2017 så han hjulspor efter en 4-hjuls trækker, der havde kørt de 400 meter og var vendt om. Det samme så han i efteråret 2018, efter han havde sået jorden til. I efteråret 2018 så han NN køre på de nysåede marker. Han bad NN stoppe sin kørsel, men fik det svar at NN ville bevare sin vejret. Han lagde nogen sten ud for at stoppe kørselen, men fjernede dem igen da advokat Jørgen Horstmann skriftligt bad ham herom. Han har set NN holde oppe i stykket ved hans ejendom og formoder, at NN da er kørt derhen ad skydevejen.

På forespørgsel fra advokat Jørgen Horstmann forklarede han, at han så nogen gamle kort, da han købte sin ejendom. Han husker ikke, at han fik vist matrikelkortet eller et andet kort, der viste en vejret. Han husker ikke en episode om, at NNs far skulle have påtalt over for ham, at han dyrkede og pløjede det stykke, hvor vejen skulle være.

Direktør NN har forklaret, at han er født i 1965. Scan Mark A/S er et ejendomsselskab, hvor han er direktør og ejer. Hans farfar, NN, købte jorden i 1962, og udstykningen faldt på plads i 1965. Det var landbrugsjord, der blev købt med landbrugsareal og blandet krat og fredskov. I slutningen af 1960'erne blev der plantet grantræer. Til at begynde med kørte de ind på jorden via TAs ejendom. Der var ikke vejadgang via "7,53" mærket gennem krattet. De kørte på den private fællesvej, der

blev anvendt af flere ejere. Han ved ikke præcist, hvornår vejen ved skydebanen er etableret. Den var på LNs jord, som de senere midt i 1980'erne har købt. Inden de købte den jord, havde de fået lov til at bruge vejen.

Den private fællesvej, Byvej, som de er uenige om, har været brugt kontinuerligt. På sagens bilag H, luftfoto fra 1994, kan man se den lange række af Nobilisgran til klippegrønt. Den ene halvdel af klippegrønt blev båret ind på den indre vej på deres jord, den anden halvdel af klippegrønt blev lagt på Byvej. De kommer ikke på Byvej hver dag. De bruger vejen, når de gøder eller sprøjter deres jord, sidst i 2019. Typisk planter man 20 rækker træer og har en vej på begge sider. Hans far gjorde B opmærksom på vejretten. De kører på Byvej med en 4-hjuls trækker eller en traktor.

På forespørgsel fra adv.fm. MB forklarede han, at den røde linje, der viser fællesvejen, er vigtig for ham for at dyrke rækken med Nobilisgran, der er ved at blive reetableret. Da han var barn, kørte de gennem TAs ejendom, senere kørte de ad skydebanevejen, der er kommet til i 1977/1978.

EK har forklaret, at han er født i 1945 og bor i Løvel, hvor han altid har boet. Hans far gravede grus i nogle år. JT ejede ejendommen. Da han var 12-13 år gammel, blev Gistrup Skole nedlagt. Han legede med HV og to andre drenge. Hans far blev tømrer. Fra 1964 og til nu har han gået på jagt i området. Forevist bilag B forklarede han, at LN overtog jorden i starten af 1970'erne. De kom ind via matr.nr. B. Der var fredskov og marker. KK lejede noget af jorden i området. Markvejen gik gennem skoven, men man kunne ikke køre på den. B pløjede vejen op, vist med det samme. Vidnet hjalp KK med arbejdet fra 1969/1970 til 1975/1976. NNs farfar havde en fuglevoliere, som de flyttede ud på sky-debanen i begyndelsen af 1980'erne. De brugte det til at spise frokost i. De kørte ud med volieren hen forbi krattet og forbi TAs ejendom.

De kørte ad vejen op til JTs jord. Så købte NNs farfar lodden, men de brugte stadig samme vej, da der ikke var andre muligheder.

På forespørgsel fra adv.fm. MB forklarede han, at de brugte vejen, da der ikke var andre veje at køre.

LT har forklaret, at han er født i 1963 og er gårdejer. Han kender til området, fordi han i 1981 blev ansat som fodermester hos KK, Kistrupvej X. Han kender ikke NNs farfar. Forevist bilag B forklarede han, at han har været på de to stykker markjord på ma-

tr.nr. A. De kørte ad vejen forbi TAs ejendom, fordi de skulle kunne komme derhen med maskiner. Han har været med på jagt derude siden 2005 i "krattet". De går op langs hegnet.

AM har forklaret, at han har været ansat som skovarbejder hos sagsøgte fra 1982 til 1989. Forevist bilag B forklarede han, at han passede juletræer og klippede pyntegrønt. Når de klippede Nobilisgranerne i november måned, lagde de det ind på den indvendige vej og sorterede det og bundtede det. De kørte ikke på marksporet/vejen, bortset fra med traktor. Han har aldrig sprøjtet Nobilisgranen.

JG har forklaret, at han har forpagtet jord af MR fra 1985/1987 til 1998. Forevist bilag B forklarede han, at de kørte på nogle hjulspor. NN havde jorden på den anden side af diget. Han har en gang sagt til nogen polske skovarbejdere, at han ikke ville have, at de lagde afklippet gran på vejen på hans forpagtede jord. Han måtte køre derhen med en traktor, inden polakkerne forsvandt. NN kom op til skellet ad vejen på skydebanen eller forbi skolen og op ad en vej, der var der engang, gennem skoven. KK kørte ad vejen ved skydebanen.

På forespørgsel fra advokat Jørgen Horstmann forklarede han, at skydebanevejen faktisk altid har været der, men måske er den blevet flyttet lidt. Før 1978 kunne man køre ad den vej op. Han ville heller ikke have accepteret, at de polske skovarbejdere lagde afklippet i hjulsporet.

MR har forklaret, at hun købte ejendommen beliggende Havrisvej A i august 1970. Hun solgte ejendommen i 2003 til B. Forevist bilag B, forklarede hun, hvilken jord der hørte til ejendommen. Hun forpagtede hele tiden jorden ud. Hun har ikke set NN benytte arealet som vej. Hun oplevede ikke vejen som et stykke jord, der kunne bruges til noget. Hun har ikke set nogen køre på det, bortset fra JG, som hun de seneste år, hvor hun ofte gik der, har set køre ad vejen og ud på marken eller via skydebanen.

På forespørgsel fra advokat Jørgen Horstmann forklarede hun, at pyntegrønt blev lagt på skelområdet. Der var veje inde i NNs stykke. Hun ved ikke, om de brugte køretøjer.

TK har forklaret, at KK er hans far, der har boet på ejendommen beliggende Kistrupvej X i hvert fald i 20 år. Forevist bilag B forklarede han, at KK havde lejet jord af MR, nok i 1980'erne og i 1990'erne, nok i alt i ca. 25 år. Det var landbrugsjord. De har ikke haft med skoven at gøre. De kørte derop via

skydebanen. Han husker, at skoven gik helt ud til marken, så man kunne ikke køre der. Han går ud fra, at NN også brugte vejen via skydebanen.

På forespørgsel fra advokat Jørgen Horstmann forklarede han, at han - fra han var 8 år og fremefter - var med på markarbejde. JG havde i en periode forpagtet spidsen af den ene mark.

Parternes synspunkter:

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument af 10. august 2020 blandt anført følgende:

"ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgte ikke har noget retsgrundlag for sin påståede vejret.

Sagsøgte har gjort gældende, at sagsøgte har en vejret, da vejen er optaget som privat fællesvej på matrikelkortet. Sagsøger ønsker dog at gøre gældende, at blot fordi en vej er optaget på matrikelkortet som privat fællesvej, har det ikke den retsvirkning, at alle ejere af ejendomme grænsende op til vejen er vejberettigede. Optagelsen af en privat fællesvej på matrikelkortet viser, at der på tidspunktet for optagelsen af vejen på matrikelkortet eksisterede en vejret. Det dokumenterer dog ikke, hvem der er vejberettiget, hvilken færdsel der er tilladt, og om der overhovedet eksisterer vejberettigede længere.

Der er tale om en meget gammel privat fællesvej, der formentlig er stiftet under en såkaldt udskiftning i området. Dette underbygges af, at vejen er optaget på de ældste matrikelkort tilbage fra perioden 1815-1864. Under udskiftningen fra slutningen af 1700-tallet og frem, blev de mange små jordarealer rundt omkring i landet omlagt til større matrikler. I forbindelse med udskiftningen var det derfor nødvendigt at lave nye kort, hvor de nye matrikler fremgik. I den forbindelse blev der stiftet veje, så alle jordejere kunne få adgang til deres nye jordarealer. Ved udskiftninger blev der udfærdiget protokoller, hvor det dog normalt ikke blev nedfældet, hvem der præcist var vejberettiget til vejen. Det har i stedet fulgt af "sagens natur", hvem der har været vejberettiget, typisk ved at vejen var eneste adgangsvej til en ejendom.

Den i sagen omhandlede vej kan derfor have tjent mange forskellige formål, og det er langt fra sikkert, at de vejretsberettigede har været alle ejere af grundene stødende op til vejen.

De ovenstående synspunkter er i fuld overensstemmelse med retslitteraturen på området. Se til eksempel, hvad Lars Ramhøj skriver i artiklen U.2000B.442:

*Det forhold, at der findes vej på matrikelkortet, er derfor udtryk for eksistensen af en vejret på det tidspunkt, da vejen blev optaget på kortet. Men af disse kartografiske forhold kan man intet slutte om vejrettens indhold, jf. U 1946.132 ØLD, hvoraf det fremgår, at den matrikulære registrering er uden betydning for benyttelsen af adgangsvejen til erhvervmæssig trafik, som i øvrigt under de konkrete omstændigheder ikke fandtes berettiget. Se også U 1969.747 VLD, hvor der ved et matrikulært udlæg af en ny 4 m bred vej som adgangsvej til en udstykket parcel »ikke findes at være sikret ret for sagsøgeren til al færdsel ad den nævnte private vej«, se i øvrigt mere om dommen nedenfor pkt. 6. **Man kan heller ikke se, hvem vejretten tilkommer, ligesom vejen ikke nødvendigvis findes i marken, hvad enten det skyldes, at den aldrig har været anlagt eller senere er blevet nedlagt [begge fremhævninger er mine egne].***

Der er heller ikke fysiske tegn omkring vejen, der skulle tyde på, at vejen er tiltænkt sagsøgte benyttelse. Vejen er ikke nødvendig for, at sagsøgte kan få adgang til sin ejendom som helhed. Der er heller ikke enkelte dele af sagsøgte ejendom, som han ikke kan få adgang til uden brug af vejen. Sagsøgte har ikke kunnet oplyse nogen landbrugsmæssig eller anden erhvervmæssig grund til at benytte vejen, og sagsøger har desuden en vej der forløber parallelt med den i sagen omhandlede vej et lille stykke længere inde på sin egen grund. Det er således fuldstændigt udokumenteret, at vejen er tiltænkt ejeren af matr.nr. B, Kistrup, Løvel, hvorfor det ikke findes bevist, at sagsøgte er vejberettiget til vejen.

Sagsøgte har ikke dokumenteret, at vejen altid har været benyttet af sagsøgte.

Der er formentlig ikke længere nogle vejberettigede til vejen, og vejen benyttes ikke længere i sin helhed.

Dette ses mest tydeligt derved, at vejen er afspærret af sagsøgte selv ved, at sagsøgte har indhegnet et areal for enden af sagsøgers ejendom, hvorfor det ikke længere er muligt at følge resten af vej-

en, der ellers skulle fortsætte ind på ejendommen matr.nr. C, Kistrup, Løvel.

Adgangsforhold til den tidligere matr.nr. B

Sagsøgte har under sagen gjort gældende, at den omhandlede vej var den eneste adgangsvej til den tidligere ejendom matr.nr. B. Dette mener sagsøgte at have dokumenteret ved fremlæggelse af tinglysningsridset i **bilag A** og matrikelkortet på **bilag B**. Sagsøger er noget uforstående over for dette, da der på selv samme rids og på matrikelkortet netop er en anden vej på den vestlige side af ejendommen, der fører ind til den tidligere matr.nr. B.

Desuden er den i sagen omhandlede vej kun et enkelt lille stykke af en gammel, længere vej. Selv hvis sagsøgte har ret til at køre på det i sagen omhandlede vejstykke, giver vejen ikke "adgang" til den tidligere matr.nr. B, hvorfor det vil næppe kan betegnes som en "adgangsvej".

Sagsøger mener desuden, at vejforholdene til den i 1960'erne udstykkede matr.nr. B, er uden betydning.

Den omhandlede vej er optaget på matrikelkortet over 100 år før udstykningen af matriklen, og vejen kan allerede af den grund ikke være tiltænkt matr.nr. B. Den større matrikel, matr.nr. B blev udstykket af, har haft en klar vejadgang fra Rostrupvej.

Forholdene i marken

Sagsøger bestrider, at der har været en decideret vej i marken, som sagsøger skulle have pløjet op. Der har, også i forbindelse med sagsøgers egen kørsel i området, været efterladt kørespor i marken i perioder. Bilag E dokumenterer udelukkende, at der i efteråret 2018 fandtes kørespor i marken, formentlig efter sagsøgtes kørsel på vejen, som sagsøger netop har bedt sagsøgte om at stoppe med, såvel som sagsøgers egen kørsel.

Dokumentation for vejberettigelse

Sagsøgte har under sagen spørgsmålstegn ved, hvorfor sagsøgte i det hele taget skal dokumentere sin vejret.

Såfremt en person påstår at have en rettighed over en anden mands ejendom, kan man naturligvis kræve en redegørelse herfor.

Som det allerede fremgår af stævningen, er det synspunktet i retslitteraturen, at det blotte faktum, at en vej er optaget på matrikelkortet, ikke ensbetydende med, at enhver person, heller ikke nødvendigvis en naboejendom, er en af vejens vejberettigede. Såfremt man mener, man er vejberettiget, er man derfor nødt til på en eller anden måde at dokumentere, at vejen på tidspunktet for optagelsen på matrikelkortet, var tiltænkt ens ejendom.

En ren henvisning til vejens optagelse på matrikelkortet er ikke en tilstrækkelig kvalificeret redegørelse for, at man nyder en vejret. Såfremt tidligere ejere har været enige om, at sagsøgte kunne benytte vejen, burde sagsøgte for at sikre sin ret have fået en skriftlig erkendelse herom og tinglyse den.

Det er ikke korrekt, når sagsøgte under sagen har anført, at "realiteten i sagsøgers påstand [må] være, at den vejret af den matrikulære vej, som sagsøgte og de tidligere ejere har benyttet sig af, har bestået, hvorfor sagsøgeren i givet må have bevisbyrden for, at en vejret skulle være bortfaldet". Sagsøger finder det ikke bevist, at sagsøgte nogensinde har været vejberettiget til den i sagen omhandlede vej. Der er således ikke tale om, at sagsøger mener, at sagsøgte tidligere har været vejberettiget, men at denne vejret senere er bortfaldet.

Den i sagen omhandlede vej

Sagsøger bestrider, at de fremlagte luftfotos i sagens **bilag G-L** beviser, at der har været en fysisk vej i marken. Vejen fremgår alene af luftfotoet i sagens **bilag G** fra 1954, men er ikke på de senere luftfotos, hvilket også dokumenterer, at vejen i mange år slet ikke har været anvendt som adgangsvej.

Det fastholdes, at sagsøgte ikke har nogen egentlig grund til at benytte den i sagen omhandlede vej.

Den alternative adgangsvej gennem skoven i den vestlige del af sagsøgtes ejendom

Det fastholdes, at sagsøgte har haft adgang til offentlig vej fra den vestlige del af ejendommen. Vejen ses på kortet fra 1954, og kan også anes på de senere luftfotos (bilag 6).

Vejen er gennem tiden groet til, formentlig da den ikke har været brugt i særligt stort omfang. At sagsøgte ikke har benyttet vejen

som adgangsvej, men i stedet har kørt på en tredje vej (vejen ved "skydebanen"), kan ikke give sagsøgte en vejret ad den i sagen omhandlede vej."

Sagsøgte har i sit påstandsdokument af 13. august 2020 blandt andet anført følgende:

"ANBRINGENDER – sagsøgtes argumentation

Til støtte for påstanden gøres gældende,

- at vejen er optaget på matrikelkortet,
- at vejen fra 1964, hvor sagsøgtes direktørs farfar købte matr.nr. B Kistrup, Løvel, og indtil sammenlægningen af denne ejendom med tilkøbte ejendomme i slutningen af 1980'erne var *eneste* adgangsvej til matr.nr. B,
- at de successive ejere af matr.nr. B *til stadighed* har gjort brug af vejen, indtil sagsøgeren i efteråret 2018 ved selvtægt fysisk blokerede vejen med en stendynge,
- at vejen – efter sagsøgers fjernelse af stendyngen efter påkrav i foråret 2019 – fortsat anvendes af sagsøgte.

Det gøres således gældende,

- at sagsøgtes vejret er hjemlet *såvel* ved vejens optagelse på matrikel kortet *som* den faktiske mangeårige og stadige brug af vejen.

En imødekommelse af sagsøgers påstand måtte forudsætte, at sagsøgeren skulle have vundet frihedshævd, hvilket intet i sagens oplysninger taler for, og hvilket ville være udelukket, allerede fordi sagsøger ikke har ejet sin ejendom i hævdstid (erhvervet 2003)."

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

Rettens begrundelse og resultat:

Efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer og de fremlagte bilag, blandt andet de fremlagte matrikelkort og luftfotos samt rettens besigtigelse af området, må det lægges til grund, at der er tvist om et areal af en meget gam-

mel privat fællesvej, hvilken vej blandt andet løber på ejendommen matr.nr. A, Kistrup, Løvel, i skellet grænsende til ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel.

En del af vejen er optaget på matrikelkortet (bilag B), hvor det tidligere matr.nr. B, Kistrup, Løvel, er vist.

Vejen fremgår endvidere af det fremlagte luftfoto fra 1954 (bilag 6) og af matrikelkortene (bilag 1 og M).

Vejen fremgår ikke af de fremlagte senere luftfotos (bilag H-L).

Det fremgår ikke af det skriftlige materiale, hvem der er eller har været berettiget til at bruge den private fællesvej.

Efter de afgivne forklaringer har det omtvistede areal af vejen i en meget lang årrække i det væsentlige ikke været anvendt af andre end sagsøgeren, og når der tillige henses til, hvorledes arealet fremtrådte under begyndelsen af hovedforhandlingen, lægges det til grund, at det omtvistede areal af vejen de seneste mange år kun har været anvendt i et meget begrænset omfang af andre end sagsøgeren.

Det forhold, at vejen er optaget på matrikelkortet, kan ikke alene begrunde, at sagsøgte har fået en ret til at anvende det omtvistede areal.

NN har blandt andet forklaret, at han og hans farfar og far kontinuerligt har brugt vejen siden 1965, inden de begyndte at anvende vejen via skydebanen, og at arealet ved vejen er vigtig for NN for at dyrke rækken med Nobilisgran, der er ved at blive reetableret.

Efter en samlet bedømmelse af det anførte, finder retten, at det ikke er bevist eller tilstrækkeligt sandsynliggjort af sagsøgte, at sagsøgte har erhvervet en ret til at bruge arealet på ejendommen matr.nr. A, Kistrup, Løvel, i skellet grænsende til ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel, som er vist i sagens bilag 1, idet bemærkes, at sagsøgte heller ikke har bevist eller tilstrækkeligt sandsynliggjort at have en sådan særlig eller selvstændig interesse i benyttelse af det omtvistede areal, at det skulle give sagsøgte en ret til at benytte dette.

Retten tager derfor sagsøgerens påstand til følge.

Sagens værdi er af parterne anslået til 100.000 kr. Efter sagens forløb og resultat samt de nedlagte påstande skal SCAN DANMARK A/S derfor betale sagsomkostningerne til B med i alt 25.000 kr. Beløbet er fastsat til dækning af advokatudgift med moms med 24.600 kr., og af retsafgift med 400 kr. B er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, SCAN MARK A/S, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel, ikke nyder en vejret på arealet på ejendommen matr.nr. A, Kistrup, Løvel, i skellet grænsende til ejendommen matr.nr. B, Kistrup, Løvel, som er vist i sagens bilag 1.

Sagsøgte skal til sagsøgeren, B, betale sagsomkostninger med 25.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 12. april 2021

Sag BS-38784/2020-VLR
(6. afdeling)

Scan Mark A/S
(advokat Jørgen Horstmann)

mod

B
(advokat Christopher Bering v/advokatfuldmægtig Morten Bundgaard)

Retten i Viborg har den 22. september 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-33113/2019-VIB).

Landsdommerne Lis Frost, Thomas Tordal-Mortensen og Iben Lihme Degnbol (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Scan Mark A/S, har gentaget påstanden for byretten om frifindelse.

Indstævnte, B, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

NN, B, FK, LT, AM og JG har afgivet supplerende forklaring.

NN har supplerende forklaret, at der aldrig har været vejadgang til matr.nr. B ad den vej, der ligger på den vestlige side af matriklen. Han har aldrig benyttet den vej.

Som dreng var han tit sammen med sin farfar, NJ, som var slagtermester og kørte rundt og købte kreaturer. De var ofte ude i skoven på matr.nr. B. Dengang kørte de via TAs gårdsplads, over en matrikel tilhørende en mand ved navn KG og videre ad den private fællesvej for at komme til skoven. Den private fællesvej var en egentlig vej, og alle kørte på den. Man kunne godt køre i bil på vejen. Hans farfar havde et gammelt dollargrin, som han kørte i på vejen. Det er han sikker på, farfaren ikke ville have gjort, hvis vejen ikke var egnet til at køre på.

Da B overtog ejendommen i 2003, blev gårdspladsen spærret af, og de kunne ikke længere køre den vej ind på den private fællesvej. I dag kører de ind til skoven og den private fællesvej fra Rosbjergvej ad vejen over skydebanen. Skydebanen ligger på den sydlige del af det, der på matrikelkortet på side 65 i ekstrakten er angivet som matr.nr. E, lod A. Før de købte matr.nr. E, lod A i midten af 1980'erne, var den ejet af LN. LN gav dem lov til at bruge vejen over skydebanen, men de fik først juridisk ret til at bruge den, da de købte jorden. De har et internt vejnet på deres grund, og den private fællesvej er en integreret del heraf. Til matrikelkortet, ekstraktens side 66, har han forklaret, at de ikke bruger hele det markerede stykke af den private fællesvej. De bruger kun de ca. 300 meter af vejen, der er ud for skoven. De har altid brugt vejen til at køre på. Siden midten af 1980'erne har de udelukkende brugt vejen i forbindelse med skovdriften.

Han ved fra sin far, EN, at faren i 2008 gjorde B opmærksom på, at de havde en vejret til den private fællesvej. B havde pløjet vejen op, og der var plantet en ny afgrøde. Hans far ville derfor være sikker på, at B vidste, at de havde hævdt til at køre på vejen. I flere år var der græs på vejen, men de blev ved med at bruge den og kørte den til igen. Man kan se græsmarken med hjulspor på fotoet på ekstraktens side 89. Han tror, at marken var lejet ud i en periode fra 2008 og frem.

Han hørte ikke noget fra B fra 2008 og frem til efteråret 2017, hvor B henvendte sig til ham og sagde, han ikke måtte køre på vejen. B bad ham bevise, at der var en vej. Han fandt et kort, hvor vejen fremgik, og omkring juletid 2017 kørte han ned til B. Han traf ikke B og viste derfor kortet til hans kone og bad hende om at få B til at kontakte ham. Da han ikke hørte fra B, gik han ud fra, at der ikke længere var en sag.

Til matrikelkortet, ekstraktens side 65, har han forklaret, at den private fællesvej, så vidt han ved, aldrig har været gennemgående. Den rammer altså ikke en offentlig vej, hvis man fortsætter til højre ud af kortet. Måske har vejen oprindeligt gået op til Stordalvej, der munder ud i Havrisvej. Der hvor de har spærret vejen af, går vejen ind over deres matr.nr. B. Den vej, der fremgår af fotoet på ekstraktens side 88, og som er beskrevet som en parallel vej til den private fællesvej, svinger 90 grader og går vinkelret på fællesvejen. Til luftfotoet fra 1954, ekstraktens side 80, har han forklaret, at den lille stikvej, der går fra den private fællesvej ved 3,77 meter mærket, har tilhørt tredjemand, som måske har brugt vejen til at komme ind til sin jord. Stikvejen fører ikke ind til matr.nr. B.

Til luftfotoet fra 1995, ekstraktens side 81, har han forklaret, at der til venstre for den private fællesvej er nobilisgrantræer, som bruges til klippegrønt. Ved siden af nobilisgranerne er der normansgran, som bruges til juletræer. Når de klippede nobilisgranerne, lagde de det afklippede gran på vejen, hvor det efterfølgende blev sorteret og lagt i bunker på hver side af vejen. Herefter samlede de det op med traktor og transporterede det ned til en lastbil, som skulle afhente det.

Til luftfotoet fra 2002, ekstraktens side 82, har han forklaret, at det er svært at se den private fællesvej på fotoet, fordi granerne langs vejen skyggede for vejen. På luftfotoet fra 2006, ekstraktens side 83, kan man se en lys stribe, som er den private fællesvej. På matrikelkortet fra 2019, ekstraktens side 66, kan man ikke se nobilisgranerne, da de var blevet fældet. De fældede træerne, fordi de var blevet gamle, hvorefter de lod stubbene formulde. Nobilisgranerne er ved at blive reetableret.

B har supplerende forklaret, at han i perioden fra 2008 til 2017 ikke drøftede vejretten med NN eller hans far. Han ved, at der var en vej ind til matr.nr. B gennem krattet vest for ejendommen, fordi han så vejen, da han flyttede ind i 2003.

De første to år af hans ejertid var marken brakmark, hvilket vil sige ukrudtsmark. Han har hverken, da han overtog ejendommen eller senere, set nogen form for vej i marken. Nobilisgranerne på matr.nr. B blev fældet ca. 2 år efter, han overtog ejendommen. Han lejede marken ud fra 2005 og ca. 5-6 år frem. Der blev i den periode bl.a. dyrket græs, majs og korn på marken. Han mødte omkring 2008 EN, som kom og hilste på ham. EN kom kørende ad den gamle skolevej neden for TAs ejendom. Han kørte ikke ad den private fællesvej. EN nævnte, at han havde vejret op gennem TAs ejendom. Det var først, da han i 2018 så kørespor i sit nysåede økologiske korn og så NN køre der, at han bad ham om at lade være med at køre på marken. Han har aldrig set nogen bruge vejen før dette tidspunkt. Han har heller ikke set, hvordan Scan Mark A/S drev skovdrift på stedet.

EK har supplerende forklaret, at hans barndomsven, HV, boede ved siden af JT, som dengang ejede matr.nr. B, og det der på ekstraktens side 65 er angivet som matr.nr. E, lod A. JT ejede matr.nr. E, lod A, indtil LN købte den. Som børn legede de oppe i kratskoven på matr.nr. B. De kom ind via en markvej fra skolen, hvor der i dag er søer. Der hvor de gik, kunne man ikke køre i bil. Det er den markvej, som han i byretten har forklaret, at man ikke kunne køre på.

Han har kørt på den private fællesvej fra 1964 og indtil B pløjede vejen væk. Han kendte NNs farfar, som han gik på jagt med, og han går stadig på jagt i området i dag. Hver eneste gang de gik på jagt, kørte de ad den private fællesvej. Det var også den vej, de kørte, da de kørte fuglevolieret ud på skydebanen. De kørte hen til TAs gård, ad den private fællesvej og op til enden af det, der på kortet i ekstraktens side 65 er angivet som lod A. Der var ikke andre muligheder. Vejen var en almindelig markvej med to hjulspor. Man kunne sagtens køre i bil på vejen. KK, som han hjalp i 1969-76, havde på det tidspunkt lejet den jord, der i dag tilhører B. Man kom ind til KKs jord ad den private fællesvej. Der var ikke andre veje derind. De kørte i traktor med vogn. Han hjalp KK hele året rundt i den periode, han arbejdede for ham.

Han ved ikke præcis hvornår, B pløjede den private fællesvej op, men kort tid efter B overtog ejendommen, var vejen væk. Han skældte først NN ud over det, men han fandt efterfølgende ud af, at det ikke var ham, der havde fjernet vejen.

LT har supplerende forklaret, at de kørte ind på KKs markjord via den private fællesvej. Han arbejdede også for KK fra 1987-1988, og da brugte de også vejen. Der var en anden vej gennem skoven, men der kunne de ikke køre med deres store maskiner. Den private fællesvej var en markvej med hjulspor langs med stykket ind mod skoven på matr.nr. B. Man kunne også køre i bil på vejen. Han kan huske, at KK engang kom kørende ind til ham på marken i bil.

Han går stadig på jagt i området. Da han startede med at gå på jagt i 2005, var vejen der stadig. Det øverste stykke i den nordlige ende eksisterede dengang. Han har konstateret, at vejen ikke er der længere, men han ved ikke, hvor længe den ikke har været der. Han kørte ikke på vejen, når han skulle på jagt.

Han er selv landmand, og han synes ikke, man kan tillade sig at pløje en vej op på den måde, som B har gjort. Vejen er nødvendig for, at folk

kan komme rundt til deres jord. Han ved ikke, hvilke aftaler der har været i forhold til brugen af vejen. Forevist matrikelkortet på ekstraktens side 65 har han forklaret, at "krattet", som han har forklaret om i byretten, ligger mellem matr.nr. D og B.

AM har supplerende forklaret, at den indvendige vej, som han har forklaret om i byretten, er den private fællesvej. De anvendte kun vejen til at sortere og bundte gran på. De kørte med traktor på vejen, når de skulle samle granen op. Han vil skønne, at de brugte 100-200 meter af vejen. Vejen bestod af to hjulspor, og den blev ikke passet. Når de skulle op til den private fællesvej med traktoren, kørte de ind fra Rosbjergvej, hvor der i dag er skydebane.

JG har supplerende forklaret, at han har boet i Kistrup siden 1969. Han bor ca. 900 meter fra B. Til matrikelkortet, ekstraktens side 65, har han forklaret, at vejen vest for matr.nr. B gennem skoven i dag er groet helt til, men at man, da han kom til området, tydeligt kunne se, at der havde været en vej. Dengang voksede der anemoner på den.

De, der gik på jagt i området, gik via den gamle skolevej.

Han så engang en bil holde inde på marken, og det ville han ikke have. Det var hans mark, som han havde betalt penge for at leje. Der var ingen vej på marken. Man kunne komme ind på marken i bil via skydebanevejen og gennem skoven, men det krævede, at man kørte gennem diget/skellet og ind på fremmed mands grund. Der var adgang fra Havrisvej til TAs ejendom. Han kørte den vej, når han selv skulle ud på marken. Forevist matrikelkortet, ekstraktens side 66, har han forklaret, at der ikke var nogen vej, hvor den private fællesvej er tegnet ind. Der var hjulspor, fordi han kørte der med sin traktor, når han skulle ud og arbejde i marken. Det er naturligt, at man kører i siden af marken.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Den omstridte vej fremgår af det historiske matrikelkort for 1815-1864 og er angivet som privat fællesvej på de senere matrikelkort fra 1965 og 1991, der begge er udarbejdet i forbindelse med udstykning. Den omstridte vej fremgår også af ridset til skødet fra 1964 vedrørende salget og udstykningen af matrikel B af den daværende matrikel D. Af matrikelkortene for 1965 og 1991 fremgår også en anden privatvej, som løber langs den udstykkede matrikel B, og som giver adgang hertil. Denne vej er også indtegnet på ridset til skødet, men der er ikke i øvrigt oplysninger i skødet om vejen, herunder om vejretten og dens indhold.

Det lægges på den baggrund til grund, at den omtvistede vej ikke udgjorde den eneste adgangsvej til matrikel B, da den blev udstykket fra matrikel D. Da der, som anført ikke i øvrigt er oplysninger om vejretten, finder landsretten, at Scan Mark A/S ikke i forbindelse med udstykningen fik vejret til den omtvistede vej.

Det forhold, at den private fællesvej i en årrække er blevet brugt som adgangsvej til matr.nr. B, kan ikke føre til et andet resultat.

Efter det oplyste om karakteren og omfanget af Scan Mark A/S' brug af vejen, finder landsretten det heller ikke under de foreliggende omstændigheder godtgjort, at Scan Mark A/S på anden måde har vejret til den private fællesvej.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Scan Mark A/S i sagsomkostninger for begge retter betale 30.000 kr. til B. 29.600 kr. af beløbet er til dækning af udgiften til advokatbistand uden moms, idet B er momsregistreret, og 400 kr. af beløbet er til dækning af retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Scan Mark A/S inden 14 dage betale 30.000 kr. til B. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.