

## MRF 2021.282

Vestre Landsrets dom af 9. september 2021, 9. afd., sag BS-39997/2020-VLR  
(Dorte Jensen, Henrik Bjørnager Nielsen og Helle Krogager Rasmussen)

*Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C (adv. Knud Borup Jensen) mod D og E (adv. Charlotte Hollønder)*

***Utinglyst, hævdvunden vejret over sommerhusgrund ekstingveret, da køberne var i god tro om vejretten, uanset det fremgik af bl.a. købsaftalen, at en del af grunden var udlagt til vej, og køberne havde konstateret nogle fliser, der blev anvendt af servituthaveren.***

I 1976 købte et ægtepar et sommerhus (ejendom 1), hvortil der var adgang fra en asfalteret vej via en trappe. Ejendommen grænsede mod nord op til en anden ejendom (ejendom 2), der indtil 2017 var ejet af N. Over ejendom 2 forløb en markvej, der alle årene var blevet anvendt som adgangsvej for bl.a. ejendom 1, mens en del af vejen, der førte til en tredje ejendom, var blevet lukket i 2007. I 2017 solgte N ejendom 2 til D og E ved et skøde, hvori var angivet, at der sælger bekendt ikke hvilede utinglyste rettigheder på ejendommen. Det fremgik dog af salgssopstillingen, købsaftalen og tingbogsattesten, at 294 m<sup>2</sup> af grunden var udlagt til vej. Ved D og E's besigtigelse af ejendom 2 forud for handelen havde D konstateret nogle fliser anbragt ved skel ved markvejens afslutning. Efter at D og E havde overtaget ejendom 2, konstaterede de, at ejeren af ejendom 1 kørte over deres grund, påtalte de forholdet og fjernede flisebelægningen. Arvingerne, B og C, til ejeren af ejendom 1 anlagde derpå sag mod D og E med påstand om, at den til enhver tid værende ejer af ejendom 2 skulle anerkende, at ejeren af ejendom 1 havde vejret over vejen på grunden og ret til at parkere ved vejens afslutning. D og E påstod frifindelse med henvisning til, at der ikke var vundet hævd, og at en eventuel utinglyst, hævdvunden ret var ekstingveret ved D og E's erhvervelse af ejendom 2 i 2017. Byretten fandt, at ejeren af ejendom 1 ved 20 års råden havde vundet servituthævd på færdsel over og parkering af to biler på ejendom 2. For så vidt angik spørgsmålet om ekstinktion af den utinglyste, hævdvundne ret fandt byretten efter en vidneforklaring fra sælgeren, N, af ejendom 2, at D og E var bekendt med den hævdvundne ret forud for erhvervelsen af ejendommen, og at D og E som følge af synlige hjulspor over ejendom 2 ved grov uagtsomhed var skyld i sit ukendskab til den hævdvundne ret. D og E kunne derfor ikke ekstingvere den

utinglyste hævd, jf. tinglysningslovens § 5. D og E ankede dommen til landsretten, hvor de ikke bestred, at der var vundet hævd på vejretten over ejendom 2, men fastholdt, at der ikke var vundet hævd på ret til parkering, og at den ved hævd erhvervede vejret og i givet fald tillige parkeringsretten var bortfaldet ved ekstinktion. Landsretten fandt det modsat byretten ikke godtgjort, at ejerne af ejendom 1 havde parkeret på ejendom 2 i hævdstid, hvorfor der ikke var vundet hævd på ret til parkering. På baggrund af en vidneforklaring fra den ejendomsmægler, der havde formidlet salget af ejendom 2 i 2017, fandt landsretten det heller ikke godtgjort, at D og E forud for erhvervelsen af ejendom 2 var blevet oplyst om en vejret for ejeren af ejendom 1. Landsretten lagde til grund, at ejendomsmægleren ikke i forbindelse med handelen havde nævnt noget om arealet på 294 m<sup>2</sup>, der i købsaftalen og tingbogsattesten var angivet som udlagt til vej, at dette heller ikke blev drøftet forud for tinglysningen af skødet, og at en del af arealet udgjordes af den del af markvejen, der blev lukket i 2007. Efter bevisførelsen fandt landsretten det endvidere usikkert, hvor og i hvilket omfang der på tidspunktet for D og E's erhvervelse af ejendom 2 kunne ses hjulspor på grunden, og om sporene fremtrådte anderledes end blot som gamle spor fra den lukkede markvej og eventuelt ejerens kørsel på grunden. Efter en samlet vurdering fandt landsretten, at D og E ikke havde udvist grov uagtsomhed ved at undlade at undersøge forholdene om vejretten nærmere forud for tinglysningen af deres køb. Det kunne heroverfor ikke tillægges afgørende betydning, at D under besigtigelsen, og uden at skelgrænsen var tydelig, havde bemærket området med flisebelægning i græsset. På den baggrund havde D og E ekstingveret den utinglyst, hævdvundne vejret, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5.



# RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 21. september 2020

---

**Sag BS-49739/2018-VIB**

Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C  
(advokat Knud Borup Jensen)

mod

D  
(advokat Anders Jessen Schmidt)

og

E  
(advokat Anders Jessen Schmidt)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Mette Øvre.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen er anlagt den 18. december 2018. Sagen vedrører hvorvidt sagsøgeren har en vejret over sagsøgtes ejendom.

Sagsøgeren, Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr.

15i Nautrup by, Glyngøre, har fri og uhindret vejret over den vej, der er udlagt på ejendommen matr.nr 5æ Nautrup by, Glyngøre, der har et areal på 2.468 m<sup>2</sup> heraf vej 294 m<sup>2</sup>, ligesom den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har ret til at parkere på den omhandlede vej ved vejens afslutning op mod matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, hvor vejen ender blindt som følge af en ændret vejføring til matr.nr. 5q Nautrup by, Glyngøre.

De sagsøgte, D og E, har fremsat påstand om frifindelse

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

### **Sagens oplysninger**

Der har været besigtigelse af ejendommene under hovedforhandlingen.

### **Forklaringer**

C har forklaret, at han er søn af F. Hans forældre købte ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, i 1976. Han selv blev født i 1966 og var 10 år, da hans forældre købte ejendommen.

Han er kommet der rigtig meget fra 1976 til 1990'erne. Han boede sammen med sine forældre i sommerhuset hver sommer indtil høsten startede. Da hans far forpagtede landbruget ud, boede forældrene fra maj og til oktober i sommerhuset. De har altid kørt ovenom, dvs. via vejen over sagsøgtes ejendom. I helt gamle dage, inden A26-vejen blev anlagt, var der en anden vej til færgelejet. Det var den vej, der løber nedenfor ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre. Der skete omlægning af vejen, da A26-broen blev bygget. De har altid kørt ovenom. Oprindeligt var der intet p-areal nedenfor trappen. Renovationsspandene stod oprindeligt oven for ved indgangen ved vejen på matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, og tømning af septiktanken blev også tømt via den vej. De holdt altid med bilen ved skuret op imod sommerhuset.

Cs forældre har ombygget ejendommen ad to gange. Der blev lavet en stor ombygning, hvor vinklen blev bygget til. Der var oprindeligt en bruser udenfor og et lille toilet, så den første ombygning var den lille tilbygning med toilet og bad. Alle materialer og håndværkere kørte op ad vejen. Taget er af stråtag, og den ene side af taget skal altid skiftes hurtigere end den anden side, og alle de gange taget er blevet tækket, har tækkemanden kørt ad vejen ovenom. Vejen fortsatte oprindeligt ned over Ks ejendom, matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, lige forbi Ks terrasse. Ejerne før K var fint indforstået

med kørslen ned langs terrassen. K ønskede at få ændret tilkørslen til 5q Nautrup by, Glyngøre, da han synes kørslen var tæt forbi hans terrasse. Der skete ingen forandring med de sagsøgte's ejendom i den forbindelse. Vejen har hele tiden været brugt uændret, og der var ingen ændring i sagsøgerens brug af vejen, da K fik ændret vejen på sin ejendom. Da hans far døde, sad han mor i kørestol. Han var i den forbindelse i sommerhuset, og forholdene var uændrede i forhold til, hvordan det altid havde været. Der var tydelige hjulspor i græsset, hvor bilerne kørte. Der lå fliser ud til vejens forløb, men kort efter de sagsøgte overtog ejendommen, kom hans far til sommerhuset og så, at fliserne var blevet fjernet. Fliserne blev lagt, da hans mor brugte først rolator og senere kørestol, og hans far kørte hans mor ind til huset på de fliser. Han ved ikke, hvorfor fliserne blev flyttet. Han har en formodning om, at sagsøgte flyttede fliserne, fordi han mente, at fliserne lå på sagsøgte's ejendom. Hans far blev meget såret over det, og det blev meget svært for hans far at få hans mor i kørestol ind den vej. Hans far forsøgte at komme i dialog med E, men de havde ikke så god en dialog.

Han har ikke med selvsyn set, at det er E, der har topdresset græsplænen, herunder vejen. Topdressingen består af muld, sand og græsfrø, så der er foretaget fysiske ændringer af vejen. Der er blevet lagt jord på, fjernet træer og udjævnet og/eller topdresset. Oprindeligt var der meget bevoksning, men det er der ikke i dag. Det sorte på billederne på side 47 er topdressingen. Han mener, det er ..., der har taget billederne. Side 43; Det er ikke ham, der har udfærdiget skitsen. Førhen var der ingen tvivl om, at der var klare tegn på, at der var en vej med tydelige hjulspor. Ejerne forud for hans forældre anvendte også den pågældende vej til køre op til huset ad. Der var ingen parkeringsmulighed nedfor ejendommen, da der var fyrretræer på skrænterne og hybenbuske nedenfor ud mod vejen. Fyrretræerne blev fældet, da der var efterspørgsel på udsigt fra naboerne. Naboen startede med at fælde de højeste træer øverst på skrænten og senere fældede naboen resten af træerne. De har forsøgt at finde en løsning sammen med de sagsøgte, hvor der blev sat begrænsning på, hvor mange biler, der måtte holde ved sommerhuset. Han gik fra mødet med opfattelsen af, at de havde en aftale. Senere fandt han ud af, at de ikke havde en aftale, og at de sagsøgte ikke ønskede at indgå en aftale. Sagen blev anlagt af hans forældre, og de forsøgte at indgå en aftale, mens hans mor stadig var i live. Hans mor ville gerne have, at han forsøgte at indgå en aftale. Topdressingen blev først foretaget efter de forhandlinger de havde haft. Han var hjemme i forbindelse med sin mors begravelse, der var 13 måneder efter hans fars død, og da var der foretaget topdressing.

Helt tilbage fra 1976 parkerede de bilerne på samme måde ved huset. Bilerne havde altid kørt der, og bilerne holdt pænt ind til siden, da bilerne skulle kunne køre ned til 5q De parkerede altid op imod huset. I starten kunne der kun holde 2 biler, da der var nogle høje træer og hybenbuske. Hans far gik med til, at be-

voksningen blev fældet, da de tidligere ejere af de sagsøgte ejendom ønskede udsigt over vandet. Hvis der var mange gæster, skete det enkelte gange, at gæster holdt på højre side af vejen, dvs. på [sagsøgte] ejendom. Der var aldrig en aftale, som han var bekendt med, med [sagsøgte], da [sagsøgte] ejendom først blev bygget efterfølgende.

N; han kender ikke til noget med en aftale, og han har aldrig hørt noget fra N om kørselsforholdene eller parkeringer. Der havde altid været fliser. Oprindeligt var der kun en enkelt række fliser, formentlig 30 x 30 fliser, men da hans mor skulle have rolator og kørestol ind, blev der lagt et bredere fliseareal.

G har ejet de sagsøgte ejendom. G og han er nogenlunde lige gamle. De legede sammen som børn. G var en barndomskammerat. Det var Gs far, der foretog udstykningen, og han beholdt den ejendom, de sagsøgte ejer i dag, til sig selv.

E har forklaret, at han og D købte ejendommen, matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, i 2017. De faldt for sommerhuset, da det var en naturgrund. Han har lagt topdressing på græsplænen. Han har fået udjævnet grunden, da han har fældet en del træer, hvor der blev gravet rødder op mv., så han har fået græsset udjævnet, da det ser godt ud, og da det er ham, der skal slå græsset. Det er ren sandjord, så græsset var ofte tørret helt ud om sommeren. De har totalrenoveret sommerhuset både indenfor og udenfor. Vejen er privat vej til deres eget sommerhus. Hvis der er hjulspor, er det lige så meget fordi han selv anvender vejen, bl.a. med sin trailer.

De så på sommerhuset 2 gange, og begge gange var med ejendomsmægler, og da var der ingen biler, der kørte på vejen, og ejendomsmægleren sagde intet om vejen. Der var hjulspor i græsset, da de så ejendommen. Han kunne kun se, at der var græs. De havde fået at vide, at vejen var blevet sløjfet. Vejen så ikke ud til at have været blevet brugt for nylig. Der var stadig fordybninger i græsset. Sælgeren var ikke en type, der fik lavet meget ved sommerhuset. De kunne ikke se, at der var antydning af, at der blev parkeret biler ved huset. Renovationsstativene stod ved Aspevejen. Der er ikke længere renovationsstativ ved husene, da der er lavet en stor skraldeplads. Han mødte sælgeren første gang, da de skulle underskrive ved ejendomsmægleren. Sælgeren oplyste intet om, at vejen blev brugt af sagsøgeren. Han havde hørt fra naboerne, at F var syg, og at han derfor ikke havde været der længe. En dag kom nogle unge mennesker, som parkerede ved sommerhuset, og gik med barnevogne mv. over deres græsplæne. De unge mennesker gik som om, de ejede det hele. Han vil mene, at de unge mennesker var i sommerhuset i sommerferien. De gjorde ikke noget ved det, da de ikke tidligere havde set F i huset. Han tog fliserne op, i forbindelse med at F satte huset til salg. Han gjorde det fordi, han ville finde sin

skellinje. Da F var blevet rask igen, kom han kørende til sommerhuset, men de talte aldrig med F. Sagen blev anlagt efter han havde fjernet fliserne. Han holdt sig til det stakit der stod og den skelpæl, der stod i hjørnet, da han fjernede fliserne. Han sagde ikke noget til F, da han tog fliserne op. Han kunne se, at det ikke var hans fliser, men de lå på hans grund.

De holdt et møde med C for at finde en løsning. Han sagde til dem tre gange, at han ikke kunne få forbindelse med sin advokat, men at han ville tale med dem først. Advokaten sagde, at de ville tabe sagen, hvis de indgik aftalen. Da der nu er nye ejere, kan de se, at der nu holder 3-4 biler. Det er en temmelig stor del af hans ejendom, der går til parkering af biler mv. Da de nye ejere skulle bygge om, gav de tilladelse til, at de nye ejere kunne holde der under ombygningen. Han talte med advokat Borup én gang i telefon, men han sagde ikke i den forbindelse, at han ville acceptere en vejret, og han har heller ikke sagt, at han var klar over, at der var en vejret. Hans ægtefælle har heller ikke talt med advokat Borup herom. Han ved ikke, hvorfor der ikke blev sagt noget til, at han over for Borup havde sagt, at han var bekendt med vejretten.

De fik en salgsopstilling i forbindelse med, at de købte ejendommen. Det fremgik af salgsopstillingen, at der var vejret på ejendommen. Han kunne se, at der ikke kunne køre biler gennem den ejendom nedenfor. Han havde ikke advokatbistand i forbindelse med købet af ejendommen. Han anvendte kun ejendomsmægleren. Han fik standardvilkårene læst op. Han spurgte ikke ind til, hvad vilkårene betød. Det blev ikke forhandlet om nogen vilkår. Han var rundt på grunden og kigge, da de så ejendommen inden købet. Han spurgte ikke ind til fliserne ind til sagsøgerens ejendom. Han så, at fliserne lå der. Han spurgte ikke ejendomsmægleren til, hvorfor fliserne lå på ejendommen. Han undersøgte det ikke nærmere inden han indgik handlen. Han kunne se vejen, som han selv brugte. Han brugte selv vejen, og han bruger selv vejen til at køre på. Der var græs over hele ejendommen. Han kører på sin ejendom, hvor han selv vil. Der var ingen spor, den dag han så ejendommen. Der var kun fordybninger i græsset. N havde også selv kørt den vej ned. Han reoverede hele grunden med topdressing, efter denne sag blev anlagt. Han fik at vide, at vejen var blevet sløjfet ned til Ps – den ejendom, der har tinglyst vejret. Der stod et renovationsstativ ved postkassen, da de købte ejendommen. Han har ikke selv renovationsstativ ved sin ejendom, da de kører det ned til samlestationen med skrald. Han ved ikke noget om GPS, så han ved ikke, hvorfor GPS'en viser ned via vejen til sagsøgerens ejendom. Udsigt er kun noget man har til låns. Når han er i sit sommerhus, ser han kun biler og trailer for enden af sin ejendom. Det var ikke derfor, han købte ejendommen. Inden han købte ejendommen, så han ingen kort over ejendommen. Han så intet forud for købet. Det var en pludselig indskydelse, at de købte ejendommen. Handlen gik så stærkt. Det tog ca. 3 dage. Ejendomsmægleren sagde, at der ikke var noget at forhandle om, og derfor købte de ejendommen hurtigt. De så ejendommen første gang sidst i april må-

ned. Han kan ikke huske, hvornår de skrev købsaftalen under. Han huskede ikke, om han havde fået den tilsendt forinden. Han kunne heller ikke huske, hvilken ugedag det var, da de underskrev købsaftalen.

N har forklaret, at han solgte sin ejendom til de sagsøgte. Han havde ejendomsmægler til at sælge ejendommen. Han ejede selv ejendommen i 11 år, og han købte den af G. K aftalte sig til, at vejen ikke skulle fortsætte den vej, men skulle gå den anden vej. F (sagsøgerens far) brugte vejen over ejendommen. Det var kun, hvis der var nogen, der skulle ned til Fs hus. F boede i sit sommerhus hver sommer, så da kørte han dagligt på vejen. Vejen var som hjulspor, da han satte ejendommen til salg. Det var, som en ganske almindelig markvej, som der ikke var gjort noget særligt ud af. Der var ikke grus eller lignende i vejen. Vejen havde været der altid. Det var tydeligt, at der var et hjulspor. Han sagde til køberne, at F havde ret til at køre på vejen. Det var inden, købsaftalen blev underskrevet. Han sagde også, at F havde hævde på det, så køberen ville ikke få noget ud af at køre en sag på det. F havde spurgt ham til, om han måtte lægge fliser ind til ejendommen. Han påtalte ikke det med fliserne over for køberne. F holdt også området nede ved sin ejendom. Det oplyste han også til køberne forinden købet. Han sagde også, at F ville kunne vinde hævde på vejretten, da han havde kørt på den i så mange år. Det blev ikke drøftet, at der var sket ændring, da K fik ændret vejen. Han sagde til køberne, at F måtte køre der, og de talte slet ikke om det med, at K havde fået omlagt vejen på sin egen ejendom. Han husker ikke, hvilken dag købsaftalen blev underskrevet, men det var dagen efter, han havde sat ejendommen til salg, og den dag køberne havde set ejendommen. Han var til stede den dag, da køberne besigtigede ejendommen. Ejendomsmægleren var ikke til stede, da han sagde til køberne, at F havde vejret. Han havde kun ejendommen til salg en enkelt dag. Det var den samme dag, han talte med køberne. Han talte ikke med de andre mulige købere. Han talte alene med E og D den dag. Han mødtes med dem igen, da de skulle have nøglerne overdraget. Han overdrog nøglerne 14 dage før overtagesdagen, dvs. midt i maj måned. Han har fortalt E og D, at F anvendte vejen, og at F holdt altid helt oppe ved sit hus.

Da han købte ejendommen, kom F over til ham og oplyste, at han havde nogle fliser til at ligge på hans ejendom, og om han havde noget imod det. Det var helt fint med vidnet, at F havde fliser på hans grund, og bilerne parkerede også ved huset. Der var en trappe på den anden side af Fs hus.

Han talte ikke med K, da K fik ændret vejen på sin ejendom. K smed al sin jord over på vidnets grund, som en jordvold, for at få lukket vejen. Han var ikke træt af, at vejen blev lavet om over Ks ejendom, da der kom

nogle unge mennesker i Ps hus, som kørte stærkt. Han talte først med F om vejen, efter K havde ændret vejens forløb. De talte om, at det ikke var et problem, da K havde givet vejadgang et andet sted over sin grund. En af de andre sommerhusgrunde anvendte vejen på Ks ejendom til levering af byggematerialer, da en kran kunne løfte materialerne ned på grunden. Der blev kun talt om, at da det var en advokat, så kunne de ikke gøre noget ved det. Han talte ikke med F om, at de skulle til at ændre noget i den forbindelse.

H har forklaret, at han ejer sommerhuset bag sagsøgerens sommerhus. Han har ejet sommerhuset i 14½ år. Han kendte F, og han har kendt ham hele sit liv. De har kendt hinanden altid. Han har været i Fs sommerhus, inden han selv købte sit sommerhus. Han har været kommet i sommerhuset, siden F købte sommerhuset i 1976. Han kom flere gange årligt, da de var nære venner. Han havde selv oprindeligt sommerhuset på Klintevej i Sallingsund. Han var i Fs sommerhus 4-10 gange årligt. Hvis han kom i bil, kørte han altid mellem Gs fars ejendom og han egen nuværende ejendom, dvs. ad vejen over de sagsøgte's ejendom. Det var en vej med hjulspor. Som han husker det, var der hjulspor sådan hele vejen. Han selv kørte også den vej til sit eget sommerhus, da hans trailer holdt parkeret nede bag ved udhuset. F opholdt sig meget i sommerhuset, og han blev ved med at komme kørende, også selv om han kom kørende alene i de senere år.

Han mener, at vejændringen på Ks ejendom skete nogenlunde samtidig med, at han købte sit eget sommerhus. Trafikken fortsatte, som den hele tiden havde været forinden. F fortsatte med sin trafik. Han selv fortsatte med at køre på vejen, indtil der blev spærret for vidnets adgang hertil. Sagsøgte spærrede vejen for enden af vidnets egen grund. F blev ved med at køre, som han hele tiden havde gjort. Det var først efter salget til de nye ejere af Fs ejendom, at sagsøgte spærrede vejen. Pludselig var der et skilt, hvor der stod Privat, og han spurgte E til, hvad det betød. Det var ikke muligt at få en dialog med E. Han fik at vide, at han ikke skulle ligge og køre på den vej. F kørte på vejen, så længe vidnet kan huske. Før F købte sit sommerhus, blev ejendommen ejet af nogle andre. Vejen havde altid været anvendt af F.

Han selv brugte vejen. Han brugte vejen, når han besøgte F, og ca. halvvejs nede ad vejen, hvor han parkerede sin trailer ved sit skur. Foreholdt side 43 forklarede han, at han parkerede sin bil bag det skraverede område. Pludselig var der en snor med privat vej sat over vejen, og han havde intet hørt forinden. Han talte med C om det, og C sagde, prøv at gå over og tale med dem. Han forsøgte at tale med E tre gange, og han fik en skide-



balle af E. Til sidst ville han ikke tale med E mere. Han mener, at det var omkring det tidspunkt, hvor Fs hus blev sat til salg. Han er svigerfar til køberne af Fs hus. Han har selv en verserende sag imod de sagsøgte vedrørende sommerhuset, mere præcist om noget vedrørende skel-linje.

G har forklaret, at han kender sommerhuset Pinen 38, de sagsøgte-tes ejendom. Hans forældre byggede sommerhuset, da han selv var 10 år gammel. Da hans forældre byggede sommerhuset, var Fs hus allerede bygget. F har altid kørt ind ad hans forældres indkørsel og ned langs grunden og ned til sit hus. Vejen lå inde på hans forældres sommerhusgrund. F kørte altid den vej. Vejen blev også brugt af et sommerhus længere nede. Det var fotografen Ps hus, der også anvendte vejen. Hans forældre solgte deres sommerhus i 2004. Vejen blev lukket ved Ks grund i 2006. F kørte altid den vej ind til sit sommerhus, og de parkerede ved huset. Der var nogle fliser til en fliseindgang ind til huset. Vejen var en naturvej; dvs. en tilkørt vej med to spor med græs imellem hjulsporene. Sådan har det været alle de år, han har været i området, dvs. fra 1976 til 2004. Det var afhæng af, hvor mange biler der var på besøg i sommerhuset, hvor bilerne parkerede. Det var der aldrig problemer med. Det generede ikke dem. Der var udsigt ud over vandet, da han solgte sit sommerhus.

P har forklaret, at han er i familie med H. Det er vidnets svigerfar. Han er nu ejer af Pinen 52, sagsøgerens ejendom, som han har købt af F. Han er kommet i området, siden hans svigerforældre købte sommerhuset ved siden af F. F kørte altid ned ad vejen over Pinen 38 til sit sommerhus. Det er den samme indkørsel, som H kører ind ad, og så fortsætter man ned ad vejen. Vejen var to spor i græsplænen. Man var ikke i tvivl om, at det var en vej, og det var tydeligt at se, at der kørte biler på vejen af og til. Det var pænt og i orden om vejen, da der ikke var højt græs. F og hans ægtefælle kom kørende til ejendommen i bil. I en periode kom de ikke så tit pga. sygdom, men ellers kom de altid kørende i bil til deres sommerhus. Ofte, når vidnet var på besøg hos sine svigerforældre, besøgte de også F og hans ægtefælle i deres sommerhus. F parkerede ved siden af flisegangen ind til sit hus. Der er træer, der definerer, hvor langt til venstre man kan parkere, og man kan komme til højre om bilen ind til huset. Efter han købte huset, har E kørt topdressing på græsplænen, bl.a. helt ned mod fjorden, der hvor der var fliser, og hele vejen op i den første del af sporet i vejen. E har også haft travlt med at lægge topdressing uden for sin egen ejendom. Der er blevet lagt muld i nogle lunger. Der var nogle steder, hvor der var grus i vejens spor. Han har ikke set, at E har udført arbejdet, men han har set det efter, det blev lavet. En dag hvor vidnet havde gæster, blev E sur, og han læssede et læs muldjord af, meget tæt på, hvor

de havde parkeret deres biler. E vil gerne have den plane flotte plæne, og E ønsker ikke at se hjulsporene. Der er fyldt jord på fra skel helt til hvor hjulsporene var, og der er sået græs.

Han har forsøgt at finde en løsning med E, inden han købte ejendommen. De var til møde ved E og D, og de indgik en aftale, som han gik ud fra blot skulle tinglyses. Da de kom hjem fra ferie, blev der talt med store ord, og E sagde, at han følte sig røvendt, og han ville ikke være med til aftalen. Vidnet forstod ikke E mente med det. E ville bestemme, at der kun måtte køres helt inde ved skellet, og at de skulle vende på egen grund. C foreslog at de satte retssagen på pause for at finde en mindre løsning. Han var derfor bekendt med sagen, og at fliserne var fjernet forinden han købte Pinen 52.

I dag parkerer han én bil, der hvor F også holdt, og den anden bil op imod deres eget skur. Han har enkelte gange haft en trailer med brændetræ holdende, men typisk holder der ikke flere end to biler. Gæster holder oftest nedenfor trappen. F parkerede også op mod huset nogenlunde der, hvor C holdt d.d.

R har forklaret, at han kendte F. Han har kendt F siden starten af 1970'erne, og de er kommet i Fs sommerhus. Han selv har sommerhus på Pinen. Han er kommet der siden 1970'erne. Han har aldrig været gået op ad trappen til Fs sommerhus. De er altid kørt op ad den vej, der kørte til venstre ned over N og Gs ejendom. De er kørt ind over de sagsøgte grund, men man kan også køre forbi Hs grund over de sagsøgte grund. F kørte ned over de sagsøgte grund. Hvis der var mange gæster, holdt bilerne nede i bunden af grunden. F parkerede altid til venstre for indgangen/fliserne og nogle gange ud for den tilbygning, han fik bygget til. Der var fliser op til døren. Tidligere havde F og hans ægtefælle to biler, og da holdt A til højre for fliserne. Vejen ned mod P blev spærret af, da K købte den ejendom. Han kan ikke sige, om der blev parkeret på den "blinde vej", der opstod, da K fik ændret vejforløbet på sin ejendom. Tidligere holdt man ikke på det vejstykke, men han er sikker på, at F altid er kørt op til sommerhuset ad vejen. Han har aldrig set F og A anvende trappen. Han har kun set F hente noget i postkassen enkelte gange. Han har ikke talt med F om, om han havde en aftale med G.

K har forklaret, at han købte sit sommerhus i 2006. Der gik oprindeligt en vej ned forbi hans terrasse og tennisbane, og den delte mere eller mindre hans ejendom i to. Han talte derfor med P, der kørte ned over hans

grund, til sit eget sommerhus. Ps sommerhus var fra 1030'erne, men vidnets egen sommerhusparcel var nyere. P foreslog, at vejen blev flyttet over på den anden side af tennisbanen. De talte med naboen. Han undersøgte tinglysningen, og han kunne se, at det kun var P, der havde tinglyst vejret over hans ejendom. Han talte derfor ikke med yderligere sommerhusejere, da der ikke var andre, der havde ret til vejen. Han sagde til manden med gravemaskinen, at han skulle lægge en grabfuld jord i skellet. En gang i foråret talte han med N, og N sagde, at vidnet havde lukket vejen af.

Han sagde til N, at han kunne gøre det samme, da det kun var P, der havde vejret, N sagde, at da kom F og sagde til ham:

jeg ved godt, at jeg ikke har vejret, men at da konen var dårligt gående, og om han derfor godt måtte blive ved med at køre ad vejen. N skulle da have sagt, at det måtte F gerne. Han havde set nogle gå på vejen. Han talte med S, der var sælgeren af Ks ejendom, om hvorvidt der var nogen, der havde vundet hævde på at gå på vejen på Ks ejendom. Det mente S ikke, der var. Han har ikke tidligere haft noget med sommerhusområdet at gøre. Han havde kun undersøgt, om der var andre, der havde vejret over han egen ejendom.

### **Parternes synspunkter**

**Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C har i sit påstandsdokument anført følgende:**

"...

Som det fremgår af bilag 1, er der tinglyst deklARATION omkring vejen, der også er anlagt til brug for sagsøgeren.

Efter aftale blev vejen ændret for så vidt angår vejretten for ejeren af matr.nr. 5q Nautrup by, Glyngøre (bilag 2).

Det fremgår af bilag 5, at den vej, der er anlagt af ejeren af sagsøgerens ejendom, har en bredde på 3,77 meter. Det fremgår af bilag 6, at vejen også var der i juli 1961.

Sagsøgeren har haft adkomst på sin ejendom matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre siden 5. juli 1976 og har til stadighed anvendt den omhandlede vej, som eneste adgangsvej til sin ejendom (bilag 7). Sagsøgeren har etableret flisebelægning fra vejen og ind til sit hus og i øvrigt anvendt vejen til parkering af sin bil. Det gøres gældende, at sagsøgte har været i ond tro på tinglysningstidspunktet omkring vejen. Sagsøgte har efterfølgende fjernet fliserne.

Det gøres gældende, at sagsøgerens vejret er sikret i henhold til den deklARATION, der er tinglyst. Det gøres endvidere gældende, at sagsøgeren har vundet hævde på brugen. Da der findes en synbar servitut vindes der hævde efter 20 år.

I øvrigt har sagsøgerens ejendoms tidligere ejer anvendt ejendommen helt tilbage til udstykningen, således at vejen har været adgangsvej igennem mere end alderstid.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke kan ekstingvere den ret, som sagsøgeren har, allerede af den årsag, at vejen fremstår i marken og derfor er synbar for erhververen af ejendommen.

Det fremgår endvidere at den omhandlede vej er eneste adgangsvej til sagsøgerens ejendom, ligesom det fremgår i marken, at den omhandlede vej alene vedrører adgangsforhold til sagsøgerens ejendom, idet ejendommen ender blindt ved skellet mod matr. nr. 5Ø Nautrup by, Glyngøre, således at sagsøgte ved sin besigtigelse af ejendommen kan konstatere, at den vej på 3,77 meters bredde, der går over matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre ikke vedrører færdsel for andre end ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre.

Det fremgår endvidere, at sagsøgte ved tingbogen er gjort opmærksom på, at der er et vejareal på 294 m<sup>2</sup> og sagsøgte kan ikke have anden opfattelse end det er den vej, der slutter blindt mod matr.nr. 5Ø Nautrup by, Glyngøre, idet det er den eneste vej, der fremgår af matrikelkortet.

Sagsøgte har i øvrigt anerkendt over for undertegnede, at de sagsøgte af sælgeren, N, fik oplysning om, at sagsøgeren havde ret til at køre ad den omhandlede vej og der var meddelt tilladelse hertil.

Det gøres derfor gældende, at sagsøgte har været i ond tro, hvorfor man ikke har ekstingveret sagsøgerens ret.

Bilag B viser ikke, at der er andre adgangsveje til sagsøgerens ejendom, som hensigtsmæssigt kan anvendes til tilkørsel til ejendommen.

Bilag C udviser klart, at en postkasse er placeret neden for en trappe. Der er således ingen mulighed for at køre til sagsøgerens ejendom.

Det bestrides, at henvisningen til bilag D kan medføre, at sagsøgte er i god tro.

Sagsøgte har ikke nærmere beskrevet, hvad sagsøgte mener med, at en vej henstår som ubrugt.

Når dette fremgår i de sagsøgtes processkrift, ligger der efter sagsøgerens opfattelse, at sagsøgte har været bekendt med, at der var en vej, men sagsøgte gør i skriftsvekslingen gældende, at den var ubrugt. Dette bestrides fra sagsøgerens side.

Der vil blive afgivet forklaring omkring brugen af vejen af de to arvinger i boet og i øvrigt af vidnerne, der er indkaldt.

De sagsøgte anfører pludseligt i duplik af 30. juni 2020, at "de sagsøgte aldrig har været oplyst om nogen aftale". Det er i direkte strid med det, der er oplyst over for undertegnede og i direkte strid med, hvad der er anført i stævningen.

Sagsøgte har ikke fundet anledning til at kommentere dette forud for duplik, der er udarbejdet mere end ½ år efter stævningen.

Det bestrides, at sagsøgte kan afgive en oplysning, som anført i bilag E.

Sagsøgeren anerkender selv i bilag E, at der har været kørsel siden 1976, idet sagsøgte anfører, at denne kørsel alene er sket i henhold til en aftale indgået mellem tidligere parter.

Henvisningen til bilag D, kan ikke statuere, at der foreligger god tro.

Der ses ikke at være foretaget nogen form for forhandlinger og det eneste, der er anført, er et standardvilkår, hvor der er anført "at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser". Det gøres gældende, at det ikke er en del af parternes aftale og ikke har været særskilt drøftet, hvorfor det ikke kan tillægges nogen betydning ved vurderingen af, hvorvidt sagsøgte har været i god tro eller ej.  
..."

D har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

#### **ANBRINGENDER**

##### Vedrørende vejret:

Det bestrides, at sagsøgers vejret er sikret i henhold til den deklaration, der er tinglyst på de sagsøgtes ejendom. Det er korrekt, at der på de sagsøgtes ejendom er tinglyst den som bilag 1 fremlagte deklaration. Det fremgår heraf:

*I medfør af by- og landzonelovens § 10 er ovennævnte vilkår bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de nævnte 9 sommerhusparceller uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.*

Det fremgår imidlertid af deklarationen, at de sagsøgtes matrikel 15i ikke er iblandt de 9 sommerhusparceller, som deklarationen vedrører. Den private fællesvej, som går over de sagsøgtes ejendom giver derimod alene vejret for "Pc. 11" – en ejendom, der efterfølgende blev matrikuleret 5ø.

Det bestrides derfor, at den på de sagsøgtes ejendom tinglyste deklaration medfører en vejret for sagsøger.

\*\*\*

Det bestrides endvidere, at sagsøger har en hævdvunden ret til uhindret færdsel ad den omhandlede vej.

For at vinde hævd kræves det, at der foretages en kontinuerlig råden over andenmands ejendom i længere tid (20 år eller alderstid), og at den råden-

de med en vis føje antager, at rådigheden er berettiget eller vil blive tolereret.

Det bemærkes i øvrigt, at foretages benyttelsen på baggrund af en aftale – hvilket også gøres gældende i nærværende sag – så vindes der ikke hævd i den tid, hvor den pågældende råden sker på baggrund af aftalen.

Da der er tale om en vej, der hverken udelukkende eller fortrinsvis er til brug for sagsøger, og da vejen ikke giver sig til kende ved en særlig indretning, er der tale om, hvorvidt sagsøger kan vinde hævd på en usynbar servitut, hvortil der kræves råden i alderstid. DL 5-5-2, jf. 5-5-1 finder ikke anvendelse i disse tilfælde, og det må kræves, at den pågældende har udøvet en hævdsskabende råden så længe, at selv gamle folk på egnen ikke kan mindes, at forholdene har været anderledes (sædvanligvis 40-50 år). Dette vurderes ikke at være tilfældet, hvorfor det bestrides, at sagsøger har en hævdvunden ret til uhindret færdsel ad den omhandlede vej.

Finder Retten imidlertid, at der er vundet hævd, gøres det gældende, at de sagsøgte gyldigt har ekstingveret denne ret.

#### *Særligt om ekstinktion*

En erhverver af en fast ejendom, som opfylder betingelserne for ekstinktion, skal gøre sin ekstinktionsret rettidig gældende for at ekstingvere. Ifølge tinglysningslovens § 26 skal en ny ejer af en ejendom gøre sin ret gældende inden for 2 år, hvis der er utinglyst hævd.

De sagsøgte gjorde effektivt deres ret gældende med det samme de fandt ud af at sagsøgeren benyttede vejen som adgangsvej til sin ejendom. De sagsøgte blev først bekendt med, at sagsøgeren benytter omtalte vej ca. 1,5 måned efter de sagsøgte overtog af Pinen 38 d. 01.06.2017. Allersenest d. 15.11.2018 gjorde de sagsøgte sin ret gældende overfor sagsøgeren jf. bilag E.

Spørgsmålet er herefter, om de sagsøgte opfylder ekstingtionsbetingelserne efter tinglysningslovens § 1, stk. 2 og § 5, om god tro.

Som bilag D er fremlagt de sagsøgte købsaftale vedrørende ejendommen, hvoraf det fremgår, at der ingen utinglyste rettigheder findes over den faste ejendom. Det må derfor have formodning imod sig, at sagsøgte var i ond tro om en aftale.

De sagsøgte besigtigede ejendommen sammen med ejendomsmægler 1 gang førend underskrift af købsaftale. På daværende tidspunkt var ingen biler hverken parkerede eller kørende op til sagsøgerens sommerhus, ligesom den omtalte vej i øvrigt fremstod som ubrugt. På besigtigelsestids-

punktet fandtes ikke friske hjulspor eller lignende, som kunne indikere, at vejen forsat var i brug, ligesom vejen ikke har været vedligeholdt.

Der hverken har været eller burde være nogen overvejelser fra sagsøgtes side, omkring at der skulle være en aftale/tilladelse om vejret for sagsøgerens ejendom. De sagsøgte er ej heller blevet oplyst om, at der skulle foreligge en form for aftale eller tilladelse.

Som det fremgår af bilag F blev de sagsøgtes ejendomsret tinglyst d. 31.05.2017, med en overtagelsesdag d. 01.06.2017. På overtagelsesdagen mødte de sagsøgte for første gang sælgeren N, som overlevede nøglerne. De sagsøgte blev heller ikke ved dette møde oplyst om, at sagsøgeren skulle have fået tilladelse eller en aftale på hverken vejret/parkeringsret.

Det gøres derfor gældende, at de sagsøgte var i god tro, hvorfor ekstingtionsbetingelserne efter tinglysningslovens § 1, stk. 2 og § 5, er opfyldte, og sagsøger kan derfor ikke have en hævdvunden vejret.

\*\*\*

Det bestrides ydermere, at der kan foreligge en vejret baseret på en aftale med den tidligere ejer, N. Dette først og fremmest fordi, at de sagsøgte aldrig har fået oplyst, at en sådan aftale skulle findes. Sagsøgeren har da heller ikke præciseret, hvad der af den tidligere ejer, N, konkret skulle være aftalt med den daværende ejer af sagsøgers ejendom. Det gøres derfor gældende, at det ikke kan bevises, at der foreligger en sådan aftale.

Finder Retten imidlertid, at der forelå en aftale med den tidligere ejer, N, om vejret, gøres det gældende, at de sagsøgte gyldigt har ekstingveret denne ret (dette af de samme årsager, som nævnt ovenfor under særligt om ekstinktion).

Det gøres ydermere gældende, at de sagsøgte skal respektere, at enhver potentiel aftale om vejret nu er gyldigt opsagt jf. bilag E.

\*\*\*

Opsummerende gøres det således gældende, at sagsøger hverken har en tinglyst, en hævdvunden eller en aftalebaseret vejret hen over de sagsøgtes ejendom.

Har der på et tidspunkt forelagt en hævdvunden vejret, er denne nu ekstingveret.

Har der på et tidspunkt forelagt en aftalebaseret vejret, er denne nu opsagt.

At sagsøger anfører den omtalte vej, som den eneste adgangsvej til sagsøgers ejendom, kan ikke føre til et andet resultat. Af sagens bilag B fremgår det i øvrigt, at sagsøger har flere adgangsveje til det af dem ejede sommerhus. Det er således ikke korrekt, at den i sagen omhandlede vej er eneste adgangsvej for sagsøger. Sagsøger har således mulighed for parkering og adgang via trappe op til sommerhuset direkte fra den asfalterede hovedvej. Dette fremgår af bilag C. Det er samme adgangsforhold sagsøgers naboer Pinen 56 og Pinen 58 har til deres sommerhuse, jf. bilag B. Sagsøgeren forsøger således med nærværende sag uberettiget at tilregne sig endnu en adgangsvej.

På baggrund af det anførte, skal der derfor ske frifindelse overfor sagsøges påstand om, at sagsøgte og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har fri og uhindret vejret over den vej, der er udlagt på ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, der har et areal på 2.468m<sup>2</sup> heraf vej 294m<sup>2</sup>.

#### Vedrørende parkeringsret:

Det gøres gældende, at der ikke findes en tinglyst parkeringsret mod vejens slutning.

\*\*\*

Det gøres desuden gældende, at der ikke findes en hævdvunden parkeringsret mod vejens slutning.

For at vinde hævd kræves det, at der foretages en kontinuerlig råden over andenmands ejendom i længere tid (20 år eller alderstid), og at den råden med en vis føje antager, at rådigheden er berettiget eller vil blive tolereret.

Af sagens bilag 2 fremgår det imidlertid, at vejens forløb over matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, først blev ændret i år 2007. Således kan den af sagsøger påberåbte parkeringsret ved vejens slutning mod matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, tidligst være påbegyndt på dette tidspunkt og således i bedste fald være foretaget i 11 år.

På baggrund heraf gøres det gældende, at sagsøger ikke kan have en hævdvunden parkeringsret mod vejens slutning.

\*\*\*



Det gøres ydermere gældende, at der ikke findes en parkeringsret mod vejens slutning baseret på en aftale med den tidligere ejer N.

Dette først og fremmest fordi, at de sagsøgte aldrig har fået oplyst, at en sådan aftale skulle findes. Sagsøgeren har da heller ikke præciseret, hvad der af den tidligere ejer, N, konkret skulle være aftalt med den daværende ejer af sagsøgers ejendom. Det gøres derfor gældende, at det ikke kan bevises, at der foreligger en sådan aftale.

Finder Retten imidlertid, at der forelå en aftale med den tidligere ejer, N, om parkeringsret, gøres det gældende, at de sagsøgte gyldigt har ekstingveret denne ret (dette af de samme årsager, som nævnt ovenfor omkring vejret under særligt om ekstinktion).

Det gøres ydermere gældende, at de sagsøgte skal respektere, at enhver potentiel aftale om parkeringsret nu er opsagt jf. bilag E.

\*\*\*

Opsummerende gøres det således gældende, at sagsøger hverken har en tinglyst, en hævdvunden eller en aftalebaseret parkeringsret mod vejens slutning.

Der har aldrig været en hævdvunden parkeringsret, og finder Retten, at der på et tidspunkt har forelagt en aftalebaseret vejret, er denne nu gyldigt opsagt.

På baggrund af det anførte, skal der derfor ske frifindelse overfor sagsøgetes påstand om, at sagsøgte og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har ret til at parkere på den omhandlede vej ved vejens afslutning op mod matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, hvor vejen ender blindt som følge af en ændret vejføring til matr.nr. 5q Nautrup by, Glyngøre.

...”

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

De sagsøgte erhvervede ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, i henhold til købsaftale dateret den 3. maj 2017. Det fremgår af købsaftalen, at overtagelsesdagen er aftalt til den 1. juni 2017, at ejendommens grundareal udgør 2468 kvm., heraf vej 294 kvm. Af standardvilkårene fremgår, at ”der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.” Skøde på ejendommen blev tinglyst den 31. maj 2017.

E forklarede, at vilkårene blev læst op i forbindelse med, at de underskrev købsaftalen, men at der ikke var forhandling om standardvilkårene. På denne baggrund, at standardvilkårene i købsaftalen ikke alene tages til indtægt for, at der ikke kan påhvile en tinglyst færdselsret for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre.

Efter de fremlagte fotos, herunder luftfotos, kortbilag, rids og forklaringer i sagen, lægger retten til grund, at vejen over de sagsøgte ejendom matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, i en længere årrække har fremstået som en vej bestående af to hjulspor i græsset, og at hjulsporene har været synlige med hjulsporsfordybninger og slidt græs i sporene. Retten lægger videre til grund, at F ikke havde indgået en aftale med de tidligere ejere af ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, om, at han havde vejret over ejendommen, men at F alene havde indgået en aftale om med N om, at han måtte lægge fliser på Ns ejendom.

Da der ikke var indgået en aftale om færdsels- og parkeringsret, skal eventuel hævd, vurderes ud fra, at der er tale om en synbar servitut, hvor hævdstiden for ordinær hævd er 20 år, jf. DL 5-5-1.

F og denne ægtefælle erhvervede ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, i 1976, og efter forklaringerne i sagen lægger retten til grund, at F anvendte vejen til kørsel i bl.a. bil over de sagsøgte ejendom til kørsel til sit sommerhus siden erhvervelsen af sommerhuset i 1976. Retten lægger ligeledes til grund, at F altid parkerede sin bil til venstre for den flisebelægning, der førte op til hans sommerhus, og som indtegnet som "P plads" i sagens bilag 15. Dette støttes videre af luftfotoet fra 2015 i sagens bilag 16, hvor en bil ses parkeret på det pågældende sted. Vidnerne har tillige forklaret, at Fs ægtefælle i en periode parkerede sin bil på højre side af flisebelægningen, ligesom gæster også anvendte vejen til kørsel til og fra Fs ejendom, ligesom disse parkerede ved dennes ejendom.

Ved vurderingen af, om der er vundet hævd, skal den råden, som ifølge forklaringerne er sket, have en vedvarende karakter i hele hævdstiden. Efter forklaringerne lægger retten til grund, at F boede i sit sommerhus i sommerperioderne, og også anvendte sommerhuset resten af året, og at færdslen og parkering skete kontinuerligt gennem hævdstiden. Den omstændighed at han i enkelte år under sin ægtefælles sygdom ikke boede i sommerhuset i sommerferieperioderne og ikke kom helt så ofte i sommerhuset, kan ikke føre til et andet resultat. Retten lægger ligeledes til grund, at Fs ægtefælle og gæster til deres sommerhus kontinuerligt over hele hævdperioden anvendte vejen til kørsel til sommerhuset, ligesom disse parkerede ved sommerhuset, herunder til højre for flisebelægning op mod sommerhuset. Retten lægger dog til grund, at der ikke forud for ændringen af vejen over matr.nr. 5ø

Nautrup by, Glyngøre, i år 2006, skete parkering på selve vejen ved Fs sommerhus.

Efter en samlet vurdering lægger retten derfor til grund, at der var vundet hævde på færdselsret over matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, og parkering med to køretøjer henholdsvis lige til venstre og højre for den flisebelægning, der var op til ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre. Retten finder det ikke bevist, at der i en længere periode end fra 2006 er sket parkering på selve vejarealet op mod matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre.

Efter Ns forklaring om, at han til D og E oplyste, at F havde hævde på færdselsret mv. over ejendommen, og at denne oplysning blev givet forud underskriften af købsaftalen og senest i forbindelse med overdragelsen af nøglerne medio maj måned 2017.

Det fremgår af tinglysningslovens § 1, stk. 2, at den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro, jf. tinglysningslovens § 5.

De sagsøgte fik ifølge tingbogen tinglyst skøde på ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, den 31. maj 2017, og efter Ns forklaring lægger retten derfor til grund, at de sagsøgte forud herfor var bekendt med Fs hævdvundne ret forud for den 31. maj 2017. Retten lægger videre til grund, at de sagsøgte på baggrund af de synlige hjulspor over ejendommen, oplysningen om, at ejendommens areal var 2468 kvm., heraf vej 294 kvm., sammenholdt med, at der i 11 år forud for deres overtagelse af ejendommen ikke havde været færdselsret for ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den utinglyste ret. På denne baggrund kan de sagsøgte ikke ekstingvere den hævdvundne ret, som den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har opnået.

På denne baggrund afsiges der dom som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000,00 kr., af retsafgift med 400,00 kr. og af øvrige udgifter med 1.641,69 kr., i alt 57.041,69 kr. Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C er ikke momsregistreret.

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

Sagsøgte og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har fri og uhindret vejret over den vej, der er udlagt

på ejendommen matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, der har et areal på 2.468 m<sup>2</sup> heraf vej 294 m<sup>2</sup>,

ligesom den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5æ Nautrup by, Glyngøre, skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre, har ret til at parkere med to køretøjer på den omhandlede vej ved vejens afslutning op mod matr.nr. 5ø Nautrup by, Glyngøre, hvor vejen ender blindt som følge af en ændret vejføring til matr.nr. 5q Nautrup by, Glyngøre, henholdsvis til venstre og højre for den ca. 1 meter brede flisebelægning, der fører op til døren på ejendommen matr.nr. 15i Nautrup by, Glyngøre.

D og E skal in solidum til Boet efter A ved de privatskiftende arvinger B og C betale sagsomkostninger med 57.041,69 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
**afsagt den 9. september 2021**

---

**Sag BS-39997/2020-VLR**  
(9. afdeling)

E  
og D  
(begge advokat Charlotte Hollænder)

mod

Boet efter A ved de privatskiftende arvinger,  
B og C  
(advokat Knud Borup Jensen)

Retten i Viborg har den 21. september 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-49739/2018-VIB).

Landsdommerne Dorte Jensen, Henrik Bjørnager Nielsen og Helle Krogager Rasmussen har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande mv.**

Appellanterne, E og D,  
har gentaget deres påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Boet efter A ved de privatskiftende arvinger, B og C, har påstået dommen stadfæstet.

Sagen er anlagt den 18. december 2018 af F. F afgik ved døden den 2. februar 2019. Ægtefællen A

afgik ved døden den 2. januar 2020, og boet efter ægtefællerne er den 14. januar 2020 udlagt til privat skifte med B og C som arvinger. Sommerhuset Pinen 52, Sallingsund, 7870 Roslev, blev solgt den 1. maj 2019. Det er oplyst, at boet har valgt at videreføre sagen med henblik på at sikre de nye ejere vejret og parkeringsret.

### **Supplerende sagsfremstilling**

For landsretten har det ikke været bestridt, at der ved hævde er erhvervet en vejret som fastslået ved byrettens dom. Sagen for landsretten har herefter været begrænset til at angå spørgsmålet om, hvorvidt der ved hævde tillige er erhvervet en ret til parkering som fastslået ved byrettens dom, og om den ved hævde erhvervede vejret og i givet fald tillige en ret til parkering måtte være bortfaldet som følge af ekstinktion.

Det fremgår af rids og kortbilag over området, at Pinen 52 (matr.nr. 15i) ligger ud mod asfaltvejen Pinen, hvorfra der er adgang til ejendommen. Der er på begge sider naboejendomme til Pinen 52 (matr.nr. 15i), der tilsvarende ligger ud mod asfaltvejen, og hvorfra der er adgang til disse ejendomme. Ved det nordlige skel grænser Pinen 52 (matr.nr. 15i) op til appellanternes ejendom Pinen 38 (matr.nr. 5æ) og mod matr.nr. 5ø, der mod øst grænser op til appellanternes ejendom. Mod øst grænser appellanternes ejendom op til matr.nr. 5z. Hen over matr.nr. 5z matr.nr. 5æ (appellanternes ejendom), og matr.nr. 5ø er indtegnet en vej, der i direkte linje forløber til matr.nr. D, der ligger vest for matr.nr. C og grænser op hertil. Vejen forløber tæt ved skellet til såvel Pinen 52 (matr.nr. 15i) som til naboejendommene på begge sider af Pinen 52. Dele af vejen ses indtegnet på rids fra juli 1961 udarbejdet af en landinspektør. Vejen er her beskrevet som en 3,77 m bred markvej.

Af kortbilag af 17. august 2005 fra Geopartner Landinspektørgården A/S fremgår, at vejen fra matr.nr. 5z mod øst forløber hen over matr.nr. 15q matr.nr. 15æ og matr.nr. 15 ac, hvorfra der er forbindelse til asfaltvejen Pinen.

Der er tinglyst deklARATION af 14. august 1975 på matr.nr. 5æ (appellanternes ejendom). Deklarationen angår udstykning af en række parceller til bebyggelse med sommerhus. I deklARATIONEN er anført flere matrikelnumre i området. Den grund, der i dag er matr.nr. 5æ, er på det kort, der er tilknyttet deklARATIONEN, betegnet parcel 10 af matr.nr. 5 u.

Ved deklARATION tinglyst den 13. marts 2007 på matr.nr. 5ø (ejendommen vest for appellanternes ejendom) blev der meddelt ejere og brugere af matr.nr. 5q ret til fri og uhindret færdsel ad en 2,5 m bred vej. Det fremgår af et rids til deklARATIONEN, at vejen forløber langs matr.nr. 5øs nordlige skel.

Af købsaftalen vedrørende Pinen 38 indgået den 3. maj 2017 mellem appellanterne som købere og N og T som sælgere fremgår, at ejendommen har et grundareal på 2.468 m<sup>2</sup>, heraf vej 294 m<sup>2</sup>. Tilsvarende arealangivelser fremgår af salgsoptillingen. Under punktet om ejendommens "fysiske forhold" er det oplyst, at "der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser". Af salgsoptillingen, der var gjort til en del af købsaftalen, er under servitutter og byrder mv. henvist til kommuneplan og servitutten af 14. august 1975. I tingbogsattesten er arealet tilsvarende anført til 2.468 m<sup>2</sup>, heraf vej 294 m<sup>2</sup>. Ifølge tingbogsattesten blev skøde til appellanterne tinglyst den 31. maj 2017. Under servitutter fremgår servitutten af 14. august 1975.

I brev af 15. november 2018 fra appellanternes advokat til Fs advokat hedder det bl.a. følgende:

"...

Det bestrides endvidere, at Deres klient kontinuerligt siden 1976 har kørt over mine klienters ejendom, idet den færdsel, som Deres klient har foretaget, alene er sket i henhold til en aftale indgået mellem tidligere parter.

Som det er Deres klient bekendt er denne aftale nu ikke længere gældende, henset til at mine klienter ikke længere ønsker Deres klients færdsel eller benyttelse af mine klienters matrikel. I denne henseende bemærkes endvidere, at der ikke over mine klienters ejendom er tinglyst nogen vejret, der giver Deres klient ret til at benytte matriklen.

Jeg kan derfor oplyse, at der ikke ses at være vundet hævd på færdsel over mine klienters ejendom, ligesom der ikke ses at være tinglyst nogen byrde på mine klienters ejendom, der giver Deres klient ret til færdsel over denne.

..."

Der har været fremlagt en række fotos, herunder fotos fra den salgsoptilling, der blev udarbejdet i forbindelse med appellanternes erhvervelse af Pinen 38, bilag H. Når fotoet på forsiden af salgsoptillingen sammenholdes med de kortbilag, der er fremlagt, ses, at dette foto er taget fra den sydvestlige del af grunden Pinen 38 mod sommerhuset. Syd for sommerhuset er der en række store træer og fra disse træer i retning væk fra sommerhuset er der et område, hvor der kun ses begrænset græsvækst. På et af de mindre fotos i salgsoptillingen med underteksten "Udsigt" ses et befæstet areal i græsarealet. Der er enighed om, at det er af dette areal, hvor appellanterne har fjernet en del af befæstningen.

Det er oplyst, at det stråtækte hus på fotoet bilag C er Pinen 52. Det fremgår af fotoet, at der er en betydelig niveauforskel fra den asfaltvej (Pinen), der går neden for huset og op til huset. Der er adgang via en trappe hen over et bevokset skrånende areal, hvoraf en del af trinnene er skjult af et træ. På fotoet er der ca. 20 trin, der er synlige. Der er et fladt areal mellem den nederste del af det skrånende areal og asfaltvejen. Niveauforskellen fra huset på ejendommen vest for Pinen 52 og til asfaltvejen er mindre end niveauforskellen mellem huset på Pinen 52 og asfaltvejen.

### **Forklaringer**

E, C og N har afgivet supplerende forklaring.

Der er endvidere afgivet forklaring af D, M, V og T.

E har forklaret, at han efter overtagelsen har fældet de træer, der var plantet langs grunden, og som ses på forsiden af salgsopstillingen, bilag H.

Renovationsstativerne stod neden for ejendommen Pinen 52 ud til asfaltvejen. Det må bero på en misforståelse, når det i byrettens dom er gengivet, at stativerne stod "ved Aspevejen". Deres eget renovationsstativ stod ved postkassen, da de købte ejendommen.

De havde ikke fået købsaftalen tilsendt, inden de var til mødet med ejendomsmægleren, hvor de skrev under på købsaftalen.

Det var ca. 1½ måned efter købet, at han så de unge mennesker, der havde parkeret og gik på deres grund.

Han har ikke fjernet fliser på ejendommen Pinen 52. Han har efter overtagelsen fjernet fliser, der lå på deres egen grund. Der var nok tale om ca. 3 m<sup>2</sup> fliser. Han fandt da skellet ved at måle fra skelpælen. Skelpælen bemærkede han under besigtigelsen, men kan ikke umiddelbart se, hvor skellet gik, da der var et stakit.

Der har aldrig været tydelige hjulspor, og han har alene lagt et tyndt lag top-dressing ud over plænen. Det var kun til at supplere sandjorden.

Forud for underskrivelsen af købsaftalen besigtigede han og hans hustru ejendommen to gange, hvor ejendomsmægler M var til stede. Der var ikke andre til stede under besigtigelsen.



C har forklaret, at der altid har ligget fliser, der gik uden for hans forældres grund. Belægningen blev gjort lidt bredere, da hans mor begyndte at bruge rollator. De parkerede på hver side af fliserne eller ved deres skur. De parkerede altid der, medmindre de var mange. Da blev de parkeringspladser, der var blevet etableret neden for trappen, benyttet. Man kunne tidligere ikke parkere neden for huset ud mod asfaltvejen, da der var beplantet med hybenbuske. Trappen, der er der nu, er lavet i 2004. Tidligere var der trin gravet ind i skråningen. Nogle af hybenbuskene er blevet fjernet i den forbindelse.

Da vinklen blev bygget til huset, blev der kørt byggematerialer ad den omtvistede vej. Slamsugerbilen er også altid kørt ad den omtvistede vej, idet det ikke er muligt at føre slamsugerslangen op ad den stejle trappe ud mod asfaltvejen.

Nogle af husene, der som 52 ligger ud mod asfaltvejen, har, så vidt han ved, ikke andre adgangsveje til deres hus end en trappe nede fra asfaltvejen.

D har forklaret, at hun og hendes mand besigtigede huset forud for købet. Det var til en fremvisning, hvor ejendomsmægleren var til stede. De så huset indenfor og gik bagefter en tur på grunden. Der var nogle store træer på begge sider af huset. De store træer har de senere fældet.

Der var lidt hjulspor i græsset. Det var ikke noget, hun spurgte nærmere ind til. Det så ikke særlig brugt ud. Hun opfattede det ikke som en vej. Hun tænkte, at der måske engang var blevet kørt der. Der var ikke nogen snak med mægleren om en vej.

De besigtigede huset én gang yderligere sammen med mægleren, idet de ville være sikre på, at de ville have huset.

Hun mødte sælgerne første gang på mæglerens kontor, da de skulle skrive under på købsaftalen. Der blev ikke under mødet af sælgerne nævnt noget om en vej.

Hun tænkte ikke nærmere over, at det i tingbogen var registreret, at der var udlagt 294 m<sup>2</sup> til vej. Ejendomsmægleren nævnte heller ikke noget herom. Efter overtagelsen fik de af nogle beboere i området at vide, at der engang havde været en vej, men at den var blevet sløjftet i forbindelse med, at vejføringen var ændret hen over Ks sommerhusgrund.

Der er adgang til Pinen 52 direkte fra asfaltvejen neden for huset, og det er også muligt at parkere der. Nabohusene til Pinen 52 har også adgang til deres huse nede fra asfaltvejen.

På tinglysningstidspunktet havde de ikke set nogen køre eller parkere på deres grund.

Hun bemærkede under besigtigelsen, at der lå nogle fliser i græsset, men hun tænkte ikke nærmere over det og spurgte ikke ind til det. Det var først senere, efter at de havde overtaget huset, da de målte fra en skelpæl, at de blev opmærksomme på, at nogle af fliserne lå på deres grund.

Hun husker ikke, hvornår de af sælgerne fik nøglerne til huset. Det skete ved sommerhuset. De besøgtede ikke da grunden på ny. Hun husker, at N og hans kæreste havde lavet kaffe, da de fik nøglerne.

Det var for at udjævne nogle fordybninger, at de lagde jord på, så de bedre kunne slå græsset.

M har forklaret, at han de sidste 36 år har været ejendomsmægler i Salling- og Skiveområdet, og han var mægler på handlen. Formidlingsaftalen blev underskrevet af sælgerne den 4. april 2017. Det var en anden mægler, der også er erfaren, som havde taget ejendommen ind. Ejendommen blev fremvist den 28. april 2017, og han fremviste ejendommen for appellanterne den 29. april 2017 og igen den 1. maj 2017. Købsaftalen blev underskrevet den 3. maj 2017, hvor både køberne og sælgerne var til stede.

Der var, som han husker det, kun ham og køberne til stede under de to fremvisninger. Der blev ikke talt om nogen vejret. Når det er nævnt i købsaftalen, at der ikke var utinglyste rettigheder, har der ikke været holdepunkter, der gav anledning til at tro andet. Hvis der havde været det mindste, der kunne give mistanke om eventuelle utinglyste rettigheder, ville det have været noteret i købsaftalens punkt 11. Der blev ikke under underskriftsmødet af sælgerne oplyst noget om en utinglyst vejret. I så fald ville der have stået noget herom i købsaftalens punkt 11. Mødet varede ca. en time.

Der var efter det, han erindrer, ikke noget ved grundens fysiske forhold, der gjorde, at han fik mistanke om en utinglyst vejret. Hvis han havde haft den mindste tvivl, ville han have undersøgt det nærmere.

Han ved ikke, hvornår appellanterne første gang talte med sælgerne, eller hvornår de fik nøglerne.

Hvis der i tingbogen oplyses om et vejareal, undersøger de det normalt. Han erindrer ikke, om vejarealet nævnt i tingbogen blev drøftet. Det var en kollega, der indhentede oplysningerne til brug for salgsoptillingen. Han ved ikke, om kollegaen har indhentet nærmere oplysninger om de 294 m<sup>2</sup> vej, der er nævnt i tingbogen. Han selv har ikke.

Forevist fotoet på forsiden af salgsopstillingen har han forklaret, at han ikke erindrer at have set hjulspor. Det er muligt, at det er en vej, der ses, men det kan han ikke sige med sikkerhed. Forevist fotoet fra haven på salgsopstillingens side 4 har han forklaret, at han ikke erindrer at have set eller drøftet nogle fliser, der lå på plænen. Det er ikke unormalt, at der flere steder er hjulspor rundt omkring på de forskellige sommerhusgrunde.

V har forklaret, at han og hans hustru i juni 2015 købte sommerhuset Pinen 26, der ligger oven for appellanternes sommerhus. Han og hans hustru var der stort set hver weekend frem til juni 2019, hvor hans hustru døde.

Han har i sin ejertid set F og hans kone og børn køre hen over appellanternes grund. F og hans familie har solgt huset.

Han har ikke hørt om en aftale, hvorefter den tidligere ejer af appellanternes hus, N, skulle have givet tilladelse til at køre eller parkere på grunden.

Forevist fotoet af huset Pinen 38 og noget af grunden på forsiden af salgsopstillingen har han forklaret, at den kørsel, han har set, er foregået til højre for de store træer, der ses i højre side af billedet.

N har forevist fotoet på forsiden af salgsopstillingen forklaret, at huset og grunden så ud som på fotoet, da han satte det til salg. Der blev kørt til højre for de store træer til højre i billedet. Forevist foto med fliserne i plænen, salgsopstillingen side 4, har han forklaret, at F altid bakkede bilen op mod sit hus, så bilens venstre side holdt ud mod fliserne. Vidnet havde givet lov til, at fliserne godt måtte ligge på hans grund. Det var fordi, Fs hustru var dårligt gående.

Han kan ikke huske, om han var med appellanterne rundt på grunden, inden købsaftalen blev underskrevet. Køberne fik nøglerne til huset en uge eller 14 dage inden overtagelsesdagen. De mødtes da ved huset. Det er vist rigtigt, at de fik kaffe.

Han mødtes med appellanterne på ejendommen inden underskriftsmødet hos mægleren, og det var da, han fortalte køberne om vejretten for F og hans familie. Han husker ikke nærmere om, hvornår det var, men det var som sagt inden underskriftsmødet.

T har forklaret, at hun har boet sammen med N i mange år, og de ejede fra 2004-2017 sommerhuset Pinen 38 sammen. De ophævede samlivet i 2016.

Hun mødte første gang appellanterne ved underskriftsmødet hos ejendomsmægleren. På underskriftsmødet blev forskellige papirer gennemgået. Hun tror ikke, at der på mødet blev talt om vejret og parkeringsret for Pinen 52. Som hun husker det, blev der ikke talt herom.

Hun kom jævnligt i sommerhuset frem til 2016. En af de første gange, de i deres ejertid mødte F, spurgte han og hans kone, om det var i orden, at de parkerede på deres grund, Pinen 38, og det sagde de ja til. Det kan godt passe, at det var i 2007. Efter at vejen blev lukket ved Ks grund, var det kun F og hans familie, der benyttede vejen.

Forevist fotoet på salgsoptillingens forside har hun forklaret, at man kunne se, at der var en vej til højre for de store træer, men det var groet mere til, efter at vejen var blevet lukket ved Ks grund.

### **Anbringender**

Parterne har vedrørende spørgsmålene om ret til parkering og ekstinktion i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Deklarationen af 14. august 1975 indeholder ikke nogen særskilt vejret eller parkeringsret for ejerne af Pinen B, og fortolkningen af deklARATIONEN har heller ikke været et tema for landsretten. Den vejret, som er til genstand for spørgsmålet om ekstinktion, og den parkeringsret, som landsretten skal tage stilling til, er således den vejret og parkeringsret, som ved byrettens dom er fastslået erhvervet ved hævde.

Der foreligger ikke nærmere oplysninger om, hvornår den beskrevne vej, der ifølge kortbilagene mv. forløber bl.a. hen over matr.nr. 5z, matr.nr. 5æ (appellanternes ejendom) og matr.nr. 5ø til matr.nr. 5q er anlagt og til hvilket formål. Efter landinspektørridset fra juli 1961 lægges det til grund, at vejen eller dele af vejen har været der på dette tidspunkt. Efter sagens oplysninger må det antages, at vejen har haft karakter af en markvej med en angivet bredde på 3,77 meter, hvilket svarer til 6 alen efter ældre standardmæssige måleenheder. Efter sagens oplysninger lægges det til grund, at ejeren af matr.nr. 5q, hvor sommerhuset ifølge forklaringen fra K for byretten er opført i 1930'erne, som tilkørselsvej til sin ejendom tidligere har benyttet denne vej bl.a. hen over matr.nr. 5æ (appellanternes ejendom) og matr.nr. 5ø, men at denne benyttelse opførte omkring 2007, hvor der ved deklARATIONEN af 13. marts 2007 blev meddelt ejere og brugere af matr.nr. 5q ret til færdsel ad en ny vej langs matr.nr. 5øs nordlige skel. Det lægges efter bevisførelsen til grund, at markvejen på dette tidspunkt blev lukket ved skellet mellem appellanternes ejendom (matr.nr. 5æ)

og matr.nr. 5ø, og at vejen således ikke siden har været anvendt som tilkørselsvej til matr.nr. 5q

#### Spørgsmålet om ret til at parkere

Som anført ovenfor blev vejen over matr.nr. 5ø's sydlige del i 2007 lukket ved skellet mellem matr.nr. 5ø og appellanternes grund. Det er efter bevisførelsen ikke godtgjort, at der forud for dette tidspunkt af ejerne af Pinen 52 er blevet parkeret på appellanternes grund. Uanset om ejeren af Pinen 52 efter dette tidspunkt til stadighed måtte have parkeret på appellanternes grund, er dette således ikke sket i 20 år. Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til, om hævdstiden er alderstid eller 20 år, og appellanterne frifindes allerede derfor for påstanden om anerkendelse af en ret til parkering.

#### Spørgsmålet om ekstinktion af den ved hævd erhvervede vejret

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

I købsaftalen for Pinen 38, der blev underskrevet af sælgerne og appellanterne den 3. maj 2017 på ejendomsmæglerens kontor, er det oplyst, at "der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser".

M, der medvirkede som mægler i forbindelse med handlen, har forklaret, at der ikke blev talt om en vejret under fremvisningerne, hvor der, som han husker det, ikke var andre end ham og appellanterne til stede, og at der ved underskriftsmødet af sælgerne ikke blev oplyst noget om en utinglyst vejret.

Det er heroverfor og mod appellanternes benægtelse ikke alene ved sælgeren Ns forklaring godtgjort, at appellanterne af ham forud for underskriftsmødet under et møde på ejendommen var blevet oplyst om en vejret for ejeren af Pinen 52. Efter bevisførelsen er det heller ikke godtgjort, at appellanterne i perioden fra underskrivelsen af købsaftalen og frem til tinglysningen af skødet den 31. maj 2017 blev oplyst om vejretten.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at ejendomsmægleren ikke i forbindelse med handlen nævnte noget om det areal på 294 m<sup>2</sup>, der i købsaftalen og tingbogsattesten er angivet som udlagt til vej, og at dette heller ikke i øvrigt blev drøftet i forbindelse med salgsforhandlingerne eller senere forud for ting-

lysningen af skødet til appellanterne. Det lægges til grund, at dette areal er en del af markvejen, der blev lukket i 2007. Arealet på 294 m<sup>2</sup> er nævnt i salgsoptillingen, købsaftalen og fremgår også af tingbogsattesten.

Der er fra asfaltvejen Pinen direkte adgang til grunden Pinen 52, og der er på grunden via en trappe adgang til sommerhuset på grunden. Adgangen til Pinen 52B over appellanternes grund er således ikke den eneste adgangsvej.

Efter bevisførelsen er det usikkert, hvor og i hvilket omfang der på tidspunktet for appellanternes erhvervelse af Pinen 38 kunne ses hjulspor på grunden, og det er endvidere usikkert, om de spor, der var, fremtrådte anderledes end blot som gamle spor fra den lukkede markvej og eventuelt ejerens kørsel på grunden.

Efter en samlet vurdering, og da det efter bevisførelsen ikke kan tillægges afgørende betydning, at appellanterne under besigtigelsen, og uden at skelgrænsen var tydelig, bemærkede området med flisebelægning i græsset, finder landsretten, at appellanterne ikke har udvist grov uagtsomhed ved at undlade at undersøge forholdene om vejretten nærmere forud for tinglysningen af deres køb. Betingelserne for ekstinktion, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5, er derfor opfyldt.

Da ekstinktionsretten endvidere er gjort gældende ved brevet af 15. november 2018 fra appellanternes advokat og således inden for fristen på 2 år i tinglysningslovens § 26, stk. 1, tager landsretten herefter appellanternes påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald skal indstævnte i sagsomkostninger for begge retter betale 83.122,60 kr. til appellanterne, heraf 80.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms, 2.700 kr. til retsafgift og 422,60 kr. til udgifter til vidner Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

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

E og D frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Boet efter A ved de privatskiftende arvinger, B og C, inden 14 dage betale 83.122,60 kr. til E og D. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

