

MRF 2021.288/3

Vestre Landsrets dom af 22. oktober 2021, 4. afd., sag BS-10414/2021-VLR
(Annette Dellgren, Erik P. Bentzen og Nikolaj Wessel Tromborg (kst.))

B og C (adv. Lars Fredslund for begge) mod A ApS (adv. Rasmus Nørgaard Bek)

Ikke ekstinktion af utinglyst vejret, da købernes advokat burde have undersøgt vejretten nærmere, og da det var ubestridt, at der skulle ske identifikation mellem køberne og deres advokat. Servitut-haveren havde krav på tinglysning af vejretten.

I 2016 købte A ApS matr.nr. 1 på betingelse af, at A ApS fik en vejret over matr.nr. 2 tilhørende sælgeren, som ville give bedre adgangsforhold til matr.nr. 1. Vejretten blev ikke tinglyst, men den private fællesvej blev registreret i matriklen. I april 2018 erhvervede B og C matr.nr. 2. Ved denne handel fremgik det af salgsoptillingen, at der var udlagt 896 m² vej på matr.nr. 2, og B og C's advokat modtog inden købsaftalens indgåelse en ejendomsdatarapport for ejendommen indeholdende et kort, hvor vejretten var indtegnet med stiplede linje uden farvemarkeringer. Af kortet signaturforklaring fremgik, at status for veje og stier uden farvemarkering ikke var oplyst, og at der kunne tages kontakt til kommunen med henblik på at få oplysning om disse. Efter overtagelsen afspærrede B og C vejen, hvorefter A ApS udtog stævning med påstand om, at B og C skulle anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1 havde adgangsret og vejret over matr.nr. 2, og at B og C skulle lade vejretten tinglyse med den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1 som påtaleberettiget. B og C påstod frifindelse og gjorde navnlig gældende, at de havde ekstingveret den utinglyste vejret, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2. Byretten afviste, at B og C havde ekstingveret vejretten og gav derfor A

ApS medhold i de nedlagte påstande. B og C ankede til landsretten, der bemærkede, at det var ubestridt, at aftalen mellem A ApS og den tidligere ejer af matr.nr. 2 gav A ApS ret til at optage en privat fællesvej på matrikelkortet, og at der ved vurderingen af, om B og C havde fortrængt vejretten skulle ske identifikation med B og C's advokat. Landsretten konstaterede, at det fremgik af tingbogen og salgsoptillingen, at der var tinglyst 896 m² vej på ejendommen, og at B og C's advokat forud for købet havde modtaget ejendomsdatarapporten for matr.nr. 2. På den baggrund fandt landsretten, at advokaten havde haft en sådan anledning til at undersøge denne vejret, at B og C ikke ved tinglysning af skødet på matr.nr. 2 havde været i god tro, jf. tinglysningslovens § 5. Landsretten tiltrådte derfor, at B og C ikke havde fortrængt vejretten. Da A ApS havde en vejret over matr.nr. 2, havde A ApS krav på, at denne ret blev tinglyst på ejendommen. Det ikke kunne føre til et andet resultat, at det ikke fremgik af aftalen mellem A ApS og den tidligere ejer af matr.nr. 2, at vejretten gjaldt i forhold til fremtidige ejere af ejendommen, og at det ikke fremgik, at vejretten kunne tinglyses. Landsretten stadfæstede derfor byrettens dom.



RETEN I RANDERS DOM

afsagt den 2. marts 2021

Sag BS-3793/2020-RAN

A ApS (advokat Rasmus Nørgaard
Bek)

mod

B (advokat Lars Fredslund) og

C (advokat Lars Fredslund)

Denne afgørelse er truffet af dommer Henrik Præstgaard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 27. januar 2020, drejer sig om ekstinktion af utinglyst vejret.

Sagsøgeren, A ApS, har fremsat følgende påstand:

Påstand 1

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming, har adgangsret og vejret over matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, ad den i matriklen registrerede private fællesvej.

Påstand 2

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at der på sagsøgtes ejendom beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ, matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, skal tinglyses en servitut med sagsøgers vejret ad den private fællesvej over sagsøgtes ejendom til jordstykket beliggende matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming skal være påtaleberettiget.

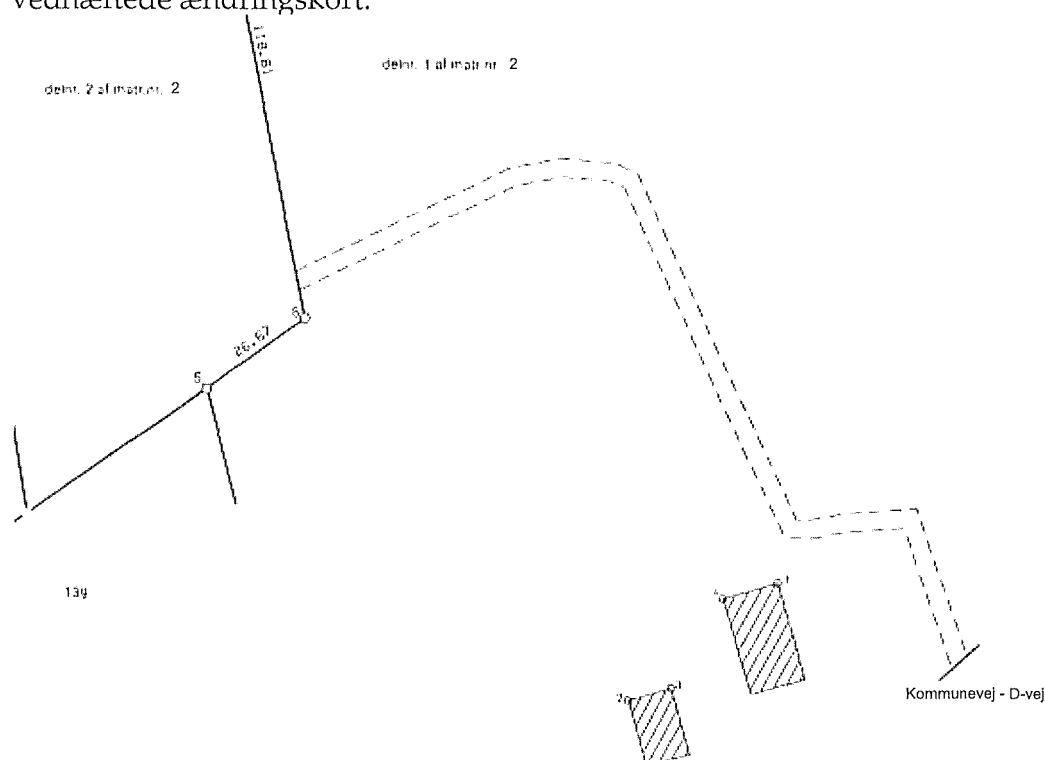
Sagsøgte, B og C, har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Det er oplyst i sagen, at A ApS (herefter A ApS) købte et areal af daværende ejer af ejendommen beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ (herefter ejendommen). Som betingelse for handlen krævede A ApS vejret over ejendommen.

Af erklæring dateret den 20. september 2016 gav daværende ejer af ejendommen samtykke til, at der på matrikelkortet blev optaget en privat fællesvej som vist på et vedhæftede ændringskort.



Der blev ikke tinglyst servitut vedrørende vejretten, men den private fællesvej blev registreret på matriklen. Det fremgår af Geodatastyrelsens registrering pr. 10. maj 2017, at der efter ændringerne på ejendommen var registreret et areal på 29631 m² heraf 896 m² vejareal.

Ejendommen blev med overtagelse den 15. april 2018 købt af B og C's (herefter B og C). Der blev i den forbindelse udarbejdet en salgsopstillingen, hvoraf det blandt andet fremgår, at ejendommens areal udgjorde 29631 m² heraf 896 m² vej.

B og C var i forbindelse med køb af ejendommen repræsenteret af advokat. B og C's advokat godkendte den 2. marts 2018 handlen under forudsætning af blandt andet modtagelse af ejendomsdatarapporten, og at ejendomsdatarapporten ikke indeholdt byrdefulde vilkår for køber. Den 6. marts 2018 fremsendte ejendomsmægleren en mail til B og C's advokat, hvor ejendomsdatarapporten for ejendommen var vedhæftet. Et af bilagene i rapporten var følgende kort over vejforsyningen:



Signaturforklaring vedr. vej-/stisstatus:

- Offentlig
- - - Privat fælles
- Øvrige (privat/almene/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matrikelnummer

Kortet viser med farvemærkning de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

Den 19. marts 2018 godkendte B og C's advokat handlen endeligt, og skøde på ejendommen blev tinglyst den 6. april 2018.

Direktør i A ApS, E, konstaterede, at vejadgangen over B og C's ejendom var blokeret, og han skrev derfor til dem den 24. juli 2018 med en frist på 14 dage for at få reetableret vej-forholdene.

Da parterne ikke er nået til enighed om vejadgangen, er denne sag er anlagt.

Forklaringer

E har forklaret, at han er direktør i A ApS. I forbindelse med F's køb af D-vej 243 ønskede F at sælge en del af jorden fra. Det blev ikke til noget i forbindelse med F's køb af ejendommen, men noget tid efter kontaktede F ham igen, og de blev enige om, at selskabet købte en hektar af F's jord. Som en betingelse for handlen fik de vejret over F jord. De ønskede vejretten for at slippe for en lang omvej og for at have mulighed for at vedligeholde en sø. Hvis ikke de havde fået vejretten, havde de ikke købt jorden. De brugte vejen med traktorer og ATW, indtil vejen blev spærret af B og C. Det var muligt at se, hvor de kørte, og ved en besigtigelse af ejendommen kunne en køber ikke være i tvivl om, at der var en vej. Deres landinspektør oplyste ham om, at det ikke var nødvendigt at få vejretten tinglyst, da den var gyldig uanset tinglysning.

I forbindelse med at F ville sælge ejendommen, ringede F og oplyste, at de potentielle købere ville henvende sig vedrørende vejen. Det var hans opfattelse, at vejretten var det eneste, der ikke var faldet på plads i forhold til køberne, da F ringede.

Efter B og C's køb af ejendommen, har der været drøftelser, men det førte ikke til en aftale.

C har forklaret, at de var på udkig efter en ejendom, hvor det var muligt at have heste. De ville egentlig gerne have en ejendom med mere jord, og mægleren oplyste, at der lige var solgt jord fra ejendommen. De var ude at se ejendommen med ejendomsmægleren. Huset ligger 4 til 5 meter væk fra den offentlige vej, og der går en indkørsel op til huset. Der var anlagt en grusvej, der gik over mod et skur og fortsatte op til skoven, hvor den stoppede. Der blev ikke talt om, at andre kørte på vejen. Da de fik nøglerne overdraget af sælger, oplyste sælgeren om en vejret. De fik navn på landmanden, men det lykkedes ikke efterfølgende at få en aftale med landmanden. Vejretten forhindrer deres mulighed for at holde det antal heste, som de gerne vil. Det vil være muligt at lave et led i hegnet, så maskiner kan komme igennem.

De overtog huset den 1. maj 2018, og fik nøglerne den 13. april 2018. De så huset to gange. Den sidste gang talte de med F om blandt andet køb af en lift. Han mener, at de underskrev købsaftalen den 22. marts 2018. De var bekendt med, at der var vej på grunden, men de antog, at det var den føromtalte grusvej. Han kender ikke til reglerne om, hvornår en vej kan optages i tingbogen.

F har som vidne forklaret, at vejretten blev etableret, da A ApS købte en hektar af hans jord. Da han solgte ejendommen, gjorde han ejendomsmægleren og køberne opmærksom på vejretten. Han sagde det flere gange, og mægleren fik tilsendt alle papirerne. Da køberne var ude på ejendommen, drøftede de muligheden for at handle en lift, og han nævnte vejretten i den forbindelse. Han er ikke i tvivl om, at køberne kendte til vejretten, inden de overtog ejendommen. Det var ikke muligt at se vejretten, da vejen ikke blev brugt meget.

Ejendomsmægleren – Rene Kjær – fik tilsendt alle papirerne, og det var også den mægler, som de alle fire skrev under ved. Det var hans ekskone, som sendte papirerne til ejendomsmægleren.

Tommi Henriksen har som vidne forklaret, at han er ejendomsmægler og var involveret i salget af ejendommen beliggende D-vej 243. Det var Rene, der tog ejendommen ind, men det er vidnet, der solgte ejendommen. Selve underskrivelsen af købsaftalen stod Rene for. Der var ingen oplysninger om en vejret, og han så selvfølgelig papirerne igennem. Han blev vist nok kontaktet efterfølgende vedrørende en vejret, men han husker ikke, hvem han blev kontaktet af. Han tjekkede også sagsmappen i den forbindelse, og der var ingen oplysninger om vejret. Det fremgår af ejendomsdatarapporten, at der er en vej, og den oplysning er også skrevet ind i papirerne. Han går ud fra, at den nævnte vej har det forløb, som fremgår af ejendomsdatarapporten, men han ved det ikke med sikkerhed. Det var ikke muligt at se vejen ude på ejendommen, og der var ikke – som han husker det – en vej langs mart.nr. 3. Han kender ikke til reglerne for, hvornår en vej kan tinglyses i tingbogen. Ejendomsdatarapporten blev sendt til køber og købers advokat.

Parternes synspunkter

A ApS har i sit påstandsdokument anført følgende:

“ ...

Til støtte for den nedlagte påstande 1 gøres følgende overordnede anbringende gældende:

- 1) De Sagsøgte og/eller disses rådgivende advokat har været i ond tro om den private fællesvej og vejrettens eksistens, hvorfor de Sagsøgte ikke kan ekstingvere Sagsøgers vejret over ejendommen beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ, matr. 2, Tjærby By, Gimming (“Ejendommen”)

Uddybning af anbringendet følger nedenfor.

Ad 1 – de Sagsøgtes onde tro

Det gøres gældende, at såvel de Sagsøgte, som de Sagsøgtes advokat, i forbindelse med de Sagsøgtes erhvervelse af Ejendommen var eller burde have været bekendt med Sagsøgers vejrets eksistens.

Det gøres i den forbindelse gældende, at de Sagsøgte ved besigtigelse af Ejendommen forud for erhvervelsen selv har kunnet se, at der var en markvej over Ejendommens jord, og at denne markvej førte over til nabojordstykket (matr. 1). Markvejen ses af bilag 10. De Sagsøgte havde således anledning til at undersøge forholdet nærmere, og var eller burde derfor allerede af den grund have været bekendt med vejrettens eksistens inden erhvervelsen af Ejendommen.

Endvidere gøres det gældende, at det tydeligt fremgik af materialet i sagen fra de Sagsøgtes erhvervelse af Ejendommen, at den private fælles vej eksisterede. Der fremgår blandt andet et vejareal på 896m² af i) salgsoptstillingen, ii) ejendomsvurderingen og iii) tingbogen. Dertil kommer, at den private fælles vej også fremgår udtrykkeligt af ejendomsdatarapportens afsnit vedrørende vejforsyning, som er fremlagt som bilag 5, og som de Sagsøgtes advokat udtrykkeligt betingede godkendelsen af handlen af. De Sagsøgtes advokat godkendte senere ejendomsdatarapporten i sin helhed uden bemærkninger, og godkendte dermed handlen.

De Sagsøgtes daværende advokat var eller burde således utvivlsomt have været bekendt med den private fællesvejs eksistens, inden de Sagsøgtes erhvervelse af Ejendommen, og dermed også med Sagsøgers vejrets eksistens, idet advokaten burde være bekendt med, at såfremt en privat fællesvej er optaget på matrikelkortet, så er det udtryk for, at der eksisterer en vejret. Dette fordi definitionen af en privat fællesvej netop er, at den tjener som færdselsareal for en anden ejendom end den, vejen fører over.

Såvel de Sagsøgte og i særdeleshed disses rådgivende advokat burde således have haft en begrundet mistanke om vejrettens eksistens og burde derfor have undersøgt forholdet vedrørende den private fællesvej og vejretten nærmere. Undladelse af at foretage sådanne undersøgelser konstituerer ond tro hos de Sagsøgte og de Sagsøgtes rådgivende advokat.

Det gøres derfor gældende, at hverken de Sagsøgte eller de Sagsøgtes advokat har haft den fornødne gode tro til, at de Sagsøgte kan ekstingvere Sagsøgers vejret over Ejendommen. Det gøres i den forbindelse også gældende, at de Sagsøgte skal identificeres med deres rådgivende advokat, herunder med dennes viden og "burde viden".

Ad påstand 2

Til støtte for den nedlagte påstand 2 gøres det gældende, at Sagsøger, som rettighedshaver til vejretten over de Sagsøgte Ejendom, har ret til at få sikret sin ret ved tinglysning heraf på Ejendommens blad i tingbogen.
..."

B og C har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at de sagsøgte ikke blev oplyst om den aftalte vejret for sagsøger forud for erhvervelsen af ejendommen og tinglysning af skødet d. 6. april 2018.

at de sagsøgte ved tinglysning af skødet d. 6. april 2018 var i god tro, jf. tinglysningslovens § 5, i forhold til sagsøgers aftale om vejret, og at modtagelsen af ejendomsdatarapport med kort over vejforsyning ikke ændrer herved.

at Sagsøger ikke har adgangsret eller vejret over matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming

at Sagsøgers eventuelle færdselsret aftalt med tidligere ejer er fortrængt af sagsøgte tinglyste ejendomsret jf. tinglysningslovens § 1.

..."

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

B og C har yderligere gjort gældende, at det ikke fremgår af ejendomsdatarapporten, at der er tale om en privat fællesvej, da det kræver, at der er en blå stiplede linje i midten af den pågældende vej, hvilket ikke er tilfældet på det kort, der er medtaget i ejendomsdatarapporten. Når det fremlagte kort fra ejendomsdatarapporten ikke har en blå stiplede linje i midten, er det bevis for, at det ikke er en privat fællesvej. Påstand 2 kan ikke tages til følge, da det ikke af erklæringen om vejretten fremgår, at den gælder i forhold til fremtidige ejere af ejendommen, og da det ikke fremgår, at vejretten kan tinglyses.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af tingbogen, at der er tinglyst 896 m² vej på ejendommen, beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ, hvilket også fremgår af salgsoptillingen. Af kort over vejforsyningen, som var en del af ejendomsdatarapporten, som B og C's advokat havde modtaget inden endelig godkendelse af handlen, fremgår, at der var en privat

fællesvej over ejendommen. Af signaturforklaringen på kortet over vejforsyningen fremgår tydeligt, at der er tale om en privat fællesvej, i modsætning til den anden "vej" på ejendommen, som ikke er markeret med blå stiplede linjer.

Privatvejlovens § 10, nr. 3 definerer en privat fællesvej som en vej, der ikke er en offentlig vej, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer.

Under henvisning hertil er det bevist, at B og C's advokat viste eller burde have vist, at der på ejendommen var en utinglyst vejret, da B og C købte ejendommen beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ. Det er ubestridt, at der i forhold til vurderingen af god tro sker identifikation mellem B og C og deres advokat.

B og C var derfor ikke i god tro, jf. tinglysningslovens § 5, til at fortrænge den utinglyste vejret, da de fik tinglyst deres skøde på ejendommen.

B og C skal derfor anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming, har adgangsret og vejret over matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, ad den i matriklen registrerede private fællesvej.

A ApS har en færdselsret over ejendommen beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ med matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming, og A ApS har derfor krav på at denne ret tinglyses på ejendommen. Herefter, og da det, som B og C har anført til støtte for frifindelse vedrørende påstand 2, ikke ændrer herved, tages A ApS' påstand 2 til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 22.000 kr. og af retsafgift med 1.830 kr., i alt 23.830 kr. A ApS er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B og C tilpligtes at anerkende at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 81, Tjærby By, Gimming, har adgangsret og vejret over matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, ad den i matriklen registrerede private fællesvej.

B og C tilpligtes at anerkende, at der på sagsøgtes ejendom beliggende D-vej 243, 8930 Randers NØ, matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, skal tinglyses en servitut med sagsøgers vejret ad den private fællesvej over sagsøgtes ejendom til jordstykket

beliggende matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming skal være påtaleberettiget.

B og C skal til A ApS betale sagsomkostninger med 23.830 kr.

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



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 22. oktober 2021

Sag BS-10414/2021-VLR
(4. afdeling)

B og

C (begge advokat Lars Fredslund)

mod

A ApS
(advokat Rasmus Nørgaard Bek)

Retten i Randers har den 2. marts 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS3793/2020-RAN).

Landsdommerne Annette Dellgren, Erik P. Bentzen og Nikolaj Wessel Tromborg (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B og C, har gentaget deres påstand om frifindelse.

Indstævnte, A ApS, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt kort over vejforsyning vedrørende matr.nr. 2 og matrikelkort over området fra Geodatastyrelsen, som er udskrevet den 3. og 4. maj 2021.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at A ApS indgik en aftale med den tidligere ejer af matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, hvorefter A ApS fik ret til at optage en privat fællesvej på matrikelkortet over ejendommen, som siden blev købt af B og C.

Parterne er ligeledes enige om, at der ved vurderingen af, om køberne har fortrængt denne ret i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5, skal ske identifikation med den advokat, som repræsenterede køberne i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.

Det fremgår af tingbogen, at der er tinglyst 896 m² vej på ejendommen, hvilket også fremgik af salgsopstillingen.

Købernes advokat skrev i sit brev af 2. marts 2018 til sælgerens ejendomsmægler blandt andet, at køberne fortsat afventede modtagelse af ejendomsdatarapporten, og at det fortsat forudsattes, at denne ikke indeholdt byrdefulde forhold for køberne. Ejendomsdatarapporten, der blev sendt til advokaten den 6. marts 2018, hvorefter advokaten godkendte handlen endeligt i brev af 19. marts 2018, indeholder et kort over vejforsyningen på ejendommen. Vejretten er på dette kort indtegnet med en stiplet linje uden farvemarkeringer. Det fremgår af kortets signaturforklaring, at status for veje og stier uden farvemarkering ikke er oplyst, og at der kan tages kontakt til kommunen med henblik på at få oplysning om disse.

Landsretten finder på denne baggrund, at advokaten har haft en sådan anledning til at undersøge denne vejret, at B og C ikke ved tinglysning af skødet på matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, har været i god tro, og derfor ikke har fortrængt A ApS' utinglyste vejret.

Herefter tiltrædes det, at B og C skal anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1, Tjærby By, Gimming, har adgangsret og vejret over matr.nr. 2, Tjærby By, Gimming, ad den i matriklen registrerede private fællesvej.

Det tiltrædes endvidere af de grunde, der er anført af byretten, at A ApS har krav på, at vejretten tinglyses.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B og C i sagsomkostninger for landsretten solidarisk betale 20.000 kr. til A ApS. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder hovedforhandlingens begrænsede varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B og C inden 14 dage solidarisk betale 20.000 kr. til A ApS. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.