

MRF 2021.91

Højesterets dom af 15. januar 2021, sag BS-13147/2020-HJR (2. afd.)

(Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Oliver Talevski, Jens Kruse Mikkelsen og Anne Louise Bormann)

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang (adv. Knud Erik Kofoed) mod Grundejerforeningen Islehøj (adv. Poul Hvilsted)

Grundejerforening havde ikke vejret til en del af en privat fællesvej, der befandt sig i en anden kommune, og var derfor ikke forpligtet til at betale vedligeholdelsesudgifter. Faktisk benyttelse af vejen kan ikke i sig selv statuere vejret, og det fandtes ikke bevist, at der var indgået en stiltiende aftale herom.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, (PAB) havde efter en henvendelse fra Rødovre Kommune i februar 2015 som led i istandsættelse og vedligeholdelse af vejen Brunevang etableret en ny bro over Harrestrup Å umiddelbart syd for PAB's ejendom. Udgiften hertil udgjorde i alt ca. 3,4 mio. kr., hvoraf PAB selv afholdte ca. 2,2 mio. kr. Grundejerforeningen Islehøj (GF), der var beliggende i Københavns Kommune, mente ikke at være forpligtet til at betale for istandsættelsen og vedligeholdelsen af den del af vejen, der lå i Rødovre Kommune, dvs. udskiftningen af den omtalte bro. Den del af området, der var beliggende i Københavns Kommune, blev udstykket i 1916, mens den del, der var i Rødovre Kommune, blev udstykket i 1949. Den omtvistede bro blev etableret i 1950. Ved en deklaration og overenskomst med Finansministeriet fra 1929 havde medlemmerne af GF fået vejadgang til offentlig vej over en anden bro og påtog sig samtidig vedligeholdelsen heraf. PAB sagsøgte GF med påstand om betaling af ca. 375.000 kr. og gjorde som grundlag herfor gældende, at GF var forpligtet hertil efter privatvejslovens § 51. PAB anførte, at medlemmerne af GF havde vejret til den private fællesvej også for så vidt angik del, der lå i Rødovre Kommune, idet medlemmerne havde fri og uhindret adgang hertil. GF påstod frifindelse, idet den gjorde gældende, at medlemmerne ikke havde vejret og derfor ikke efter privatvejslovens § 44 var forpligtet til at deltage i udgiftsfordelingen. Parterne var enige om, at der ikke var etableret vejret for GF på privatretligt eller offentligretligt grundlag, for så vidt angik den del af vejen, der var beliggende i Rødovre Kommune. Hovedspørgsmålet var således, om GF-medlemmernes faktiske brug af vejen indebar, der var etableret vejret. Alle tre instanser afviste dette og frifandt GF. Byretten lagde navnlig vægt på den tidsmæssige

forskydning mellem udstykningen af de to områder, herunder at den omtvistede bro først blev opført lang tid efter udstykningen i Københavns Kommune, og det forhold, at medlemmerne kun brugte vejen i begrænset omfang. Landsretten lagde også vægt på den tidsmæssige forskydning og lagde til grund, at GF ikke tidligere var blevet afkrævet noget beløb til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der var beliggende i Rødovre Kommune. Under disse omstændigheder fandt landsretten, uanset omfanget af medlemmernes brug, at GF ikke havde vejret for denne del af vejen. Højesteret indledte med at konstatere, at Brunevang var en privat fællesvej, jf. privatvejslovens § 10, nr. 3, og at det følger af lovens § 44, at ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand, medmindre de dokumenterer ikke at have vejret herover. Efter privatvejslovens § 10, nr. 5, er vejret den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over bl.a. en privat fællesvej til at benytte denne som færdselsareal for ejendommen. Højesteret fandt, at vejret efter privatvejsloven og dens forarbejder kan stiftes på privatretligt grundlag (ved aftale eller hævd) eller på offentligretligt grundlag (f.eks. ved vejudlæg eller ekspropriation). Derimod kan de faktiske forhold og den faktiske anvendelse af en privat fællesvej ikke – når der ikke er tale om hævd – i sig selv stifte en vejret. Højesteret bemærkede dog, at hvis det ikke er muligt entydigt at klarlægge, hvem der har vejret til en privat fællesvej, kan det efter omstændighederne indgå i den bevismæssige vurdering af, om der må anses for at være indgået en – eventuelt mundtlig eller stiltiende – aftale om vejret, at en ejendom faktisk har adgang til en privat fællesvej, som ejendommen grænser til, og at ejeren af ejendommen anvender den private fællesvej. Der skal dog også tages hensyn til, at private fællesveje efter

forarbejderne til privatvejsloven som udgangspunkt lovligt kan benyttes af andre end de vejberettigede, da vejene i vidt omfang indgår i det almindelige vejnet. Konkret fandt Højesteret det

ikke bevist, at der var indgået en stiltiende aftale om vejret mellem PAB og GF, for så vidt angik det omtvistede vejareal. Landsrettens frifindelsesdom stadfæstedes derfor.

Kommentar: Spørgsmålet i denne højesteretsdom var, om grundejerforeningen og dens medlemmer havde anvendt den del af vejstykket, der lå i nabokommunen, på en måde, der medførte, at grundejerforeningen havde vejret over den private fællesvej og skulle betale til vedligeholdelsen. En lodsejers vejret til en privat fællesvej kan etableres offentligretligt, ved privatretlig aftale og ved hævd. Offentligretligt etableres vejret efter privatvejsloven (se fx MAD 2010.227 Ø). Privatretligt etableres vejret til lodsejer ved aftale. Vejretten skal som andre tinglige rettigheder tinglyses for at nyde beskyttelse mod godtroende erhververe, men tinglysning af aftalen er ikke en gyldighedsbetingelse, jf. MAD 2010.1037 Ø. Vejret kan også etableres ved hævd, jf. UfR 2017.1851 H, hvor vejretten dog efterfølgende blev ophævet (om dommen se Pagh: UfR 2017B.287). Hævd på færdselsret medfører dog ikke nødvendigvis en vejret, jf. MAD 2012.2623 V. Det er efter dommen uklart, om Højesteret tager afstand fra denne forståelse, idet Højesteret anfører: ”De faktiske forhold og den faktiske anvendelse af en privat fællesvej kan - når der ikke er tale om en sag om erhvervelse af hævd til færdsel - ikke i sig selv stifte en vejret”. Udsagnet kan således læses på den måde, at hævdvunden færdselsret over privat vejstykke udløser en vejret. Det grundlæggende problem er, at vejrettens meningsindhold er tvetydigt, da den tingligt beskyttede vejret over en eksisterende privat fællesvej alene udløser en forpligtelse. Om vejretten se E.A. Abitz: *Vejenes retsforhold* (1950), s. 257 ff., og Lars Ramhøj: *Private fællesveje*, 2. udg. (2016), s. 26 ff.



DOM

Afsagt den 11. december 2018 i sag nr. BS G-2221/2017:

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang
Stationsparken 24, 2. th.
2600 Glostrup
mod
Grundejerforeningen Islehøj
c/o Tove Feldt
Dybekær 8 B
2700 Brønshøj

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 22. december 2017, drejer sig om sagsøgte Grundejerforeningen Islehøjs forpligtelser til at betale en andel af omkostningerne ved udskiftning af broen på Brunevang over Harrestrup Å, hvilke omkostninger er afholdt af sagsøger Postfunktionærernes Andels-Boligforening (herefter PAB).

Sagsøgerens endelige påstand er, at sagsøgte, Grundejerforeningen Islehøj, skal betale 375.995 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2017.

Sagsøgte påstand er frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af Lone Lund-Rasmussen, Martin Svendsen, Mogens Olsen og Benthe Olsen.

Lone Lund-Rasmussen har forklaret blandt andet, at hun siden 2002 har været administrerende direktør for PAB.

Broen på Brunevang over Harrestrup Å er vist opført omkring 1950. Afdelingen blev etableret primo 50erne. Området syd for broen var oprindeligt et erhvervsområde. Grunden til, at PAB oprindeligt skulle betale en vis procentdel af udgifterne til vedligeholdelse af Brunevang til Grundejerforeningen Islehøj, var, at der dengang ikke var en anden adgangsvej til området.

Den omhandlede bro var aldrig blevet vedligeholdt, og Rødovre Kommune

var af den opfattelse, at PAB havde pligt til at vedligeholde broen. Baggrunden for udskiftningen af broen var, at Rødovre Kommune ikke kunne dokumentere, at broen kunne bære.

Udgifterne til den midlertidige bro er ikke medtaget i opgørelsen. PAB valgte at sige, at ”vi klarer den midlertidige bro selv”. Den midlertidige bro kostede ca. 3 mio. kr. PAB har heller ikke taget penge for den administration, der har været forbundet med udskiftningen af broen. PAB har brugt mange timer herpå. Hun ved ikke, om udgifterne til advokat er medtaget, men hun tror det ikke.

Medlemmerne af Grundejerforeningen Islehøj benytter broen over Harrestrup Å i vid udstrækning, fordi det på grund af et lysreguleret kryds er muligt at komme ud her. Det er også den naturlige vej til indkøbscentret, der er beliggende lige på den anden side af motorvejen. Dertil kommer, at der er mange bump på grundejerforeningens veje. Vægtbegrænsningen på broen over Fæstningskanalen bevirker også, at større køretøjer benytter broen over Harrestrup Å.

Forevist dom afsagt af Retten i Glostrup den 25. oktober 2010 har vidnet forklaret, at PAB skal bidrage til vedligeholdelse af vejene, der tilhører Grundejerforeningen Islehøj. Det er korrekt som anført i dommen, ekstrakten side 68, at grundejerforeningens beboere benytter broen over Harrestrup Å mere end PABs beboere benytter grundejerforeningens bro over Fæstningskanalen. Det er det samme billede i dag.

Hun er bekendt med, at Grundejerforeningen Islehøj gerne ville have lukket Brunevang ved kommunegrænsen. Efter dommen afsagt af Retten i Glostrup opfordrede PAB Grundejerforeningen Islehøj til at få Brunevang lukket ved kommunegrænsen, dels fordi PAB ikke benytter den del af Brunevang, der er beliggende i Københavns Kommune, dels for at PAB kunne spare udgifterne til vedligeholdelse af denne del af Brunevang. Politiet tilkendegav, at vejen ikke kunne lukkes, da der skulle være 2 udkørselsveje fra området, formentlig på grund af størrelsen af området.

Det er mest fornuftigt, at grundejerforeningens beboere benytter broen over Harrestrup Å, hvor der er et lysreguleret kryds. Der er også en lycensor, der bevirker, at man ikke skal vente længe på at komme ud. Det er den naturlige vej at køre ud af området. Shoppemulighederne er også lige på den anden side af motorvejen.

Forevist ekstrakten side 169, faktura, har vidnet forklaret, at Rødovre Kommune var af den opfattelse, at PAB stod for vedligeholdelsen af broen over Harrestrup Å. PAB overtog udgifterne og betalte regningen. Den faktura har intet med den midlertidige bro at gøre.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at hun var i området ri-

melig tit i byggeperioden - 2-3 gange om måneden. Trafikken i området var en anden i byggeperioden, hvor der var ca. 150 håndværkere på pladsen dagligt. I begyndelsen kom de i håndværkerbiler. GPS anviste vej gennem Isle-høj. Nogle sjove henvisningsskilte blev sat op af grundejerforeningen.

Forevist ekstrakten side 131, 2. nederste afsnit, har vidnet forklaret, at udgifterne til den midlertidige bro udgjorde ca. 3 mio. kr. PAB afholdt selv denne udgift. Broen har i alt kostet ca. 6 mio. kr. Det, der hørte til deres del, er ikke medtaget i opgørelsen. De 486.408 kr. er ikke taget med i opgørelsen. PAB betalte for leje af den midlertidige bro.

Foreholdt ekstrakten side 122 sammenholdt med side 134, udgift til midlertidig bro, har vidnet forklaret, at denne udgift har med etablering af gangbroen at gøre. Gangbroen var adskilt fra den midlertidige bro.

Martin Svendsen har forklaret blandt andet, at han er ansat som projektchef hos Martin Svendsen. Han var byggeleder på byggesagen. Renovering og tilbygning er færdig. Den sidste del bliver afleveret den 30. oktober 2018. Arbejdet har stået på siden foråret 2014. Han havde sin daglige gang på stedet. Han havde kontor på Brunevang indtil den 1. september 2018. Han var fuldtidsbeskæftiget med denne opgave. Grundejerforeningens beboere benytter den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, men han har ikke specielt haft sin opmærksomhed rettet derpå. Den del af Brunevang har dog indimellem været svær at passere. Der var over 200 håndværkere i en periode. Der kørte også biler ad Brunevang i byggeperioden, men han ved dybest set ikke, hvornår bilerne er kørt på Brunevang. Han kendte ikke alle håndværkerne.

En midlertidig bro blev lagt hen over den gamle bro, for at broen skulle kunne bære tunge køretøjer. Den var der fra september 2015 til april 2016, hvor brodskiftningen blev påbegyndt. Der blev lavet en midlertidig gangbro ved siden af for gående og cyklister.

Vægtbegrænsningen på broen over det gamle voldsystem kom et stykke inde i byggeriet, formentlig i 2015. Vidnet har set tunge køretøjer køre over PABs område til grundejerforeningen. Han har blandt andet set en oliebil og en stor kran.

Han har været med til at lave regnskaberne vedrørende begge broer over Harrestrup Å, herunder den midlertidige bro. Udgifterne til den midlertidige bro var medtaget, men blev efterfølgende pillet ud af regnskabet. Grundejerforeningens beboere benyttede også den midlertidige bro.

Vedrørende udgifterne til administration har vidnet forklaret, at udgifterne til ham selv i hvert fald ikke er medtaget i opgørelsen. Det var over en kvart mio. kr.

Mogens Olsen har forklaret blandt andet, at han er pensioneret folkeskolelærer. Han boede på adressen Brunevang 20 fra 1982 til han fraflyttede den 1. juni 2018. I starten af 2014 blev de bombarderet med stor tung byggekørsel til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. Han lovede at hjælpe bestyrelsen med at løse problemet. Han var en af dem, der kæmpede for at redde grundejerforeningens veje og fortøve. De havde konstateret revner på deres bro.

Da de ikke kunne komme i kontakt med PAB, rettede de henvendelse til Rødovre Kommune. Han havde en god kontakt med Hans Georg Hybschmann. De talte i grundejerforeningen om at få Brunevang lukket for at beskytte grundejerforeningens vejnet. Rødovre Kommune ville undersøge broen til byggeriet. Vidnet blev opmærksom på problemstillingen med den bro. Broen blev erklæret uegnet til vejtrafik.

Advokat Knud-Erik Kofoed fremsendte på et tidspunkt et brev til grundejerforeningen, hvorefter grundejerforeningen skulle være med til at betale for en bro, som aldrig havde været vedligeholdt. Der havde ikke tidligere været dialog om denne bro.

Han boede på Brunevang over for Islevholm, der fører til broen over Fæstningskanalen. Hvis han skulle fra området og ikke kunne komme ad Islevholm, kørte han ad Dybekær eller ad Kagsvang. Der var 3 muligheder. Han er 100 procent sikker på, at de øvrige grundejere har haft samme kørselsmønster. Der var heller ikke et eneste medlem af grundejerforeningen, der fandt, at det ville være en dårlig ide at lukke Brunevang ved kommunegrænsen. Vejen ad Islevholm er meget kortere. Hvis han anvendte udkørslen i Rødovre Kommune, skulle han køre 500 meter ekstra hver vej. Hvis han skulle til København, skulle han køre yderligere 300 meter for at komme hen til det sted, hvor han ellers ville være kommet ud. Der er 72 parceller i grundejerforeningen. De havde rigelig med muligheder for at benytte broen over Fæstningskanalen, og der var god plads på grundejerforeningens veje.

I de sidste 4 år kunne man i øvrigt ikke være sikker på at kunne passere ad Brunevang ved PAB på grund af byggeriet. Der var indimellem spærret af. Der var også langt flere biler på det stykke, idet der bor mange flere i det område.

Grundejerforeningens medlemmer har betalt til vedligeholdelse af egne veje. Der er en servitut om medlemskab af grundejerforeningen, og man betaler vejkontingent 2 gange årligt. De har ikke betalt til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. Grundejerforeningen har eksisteret siden 1918. Grundejerforeningen har ikke været involveret i opførelsen af broen over Harrestrup Å, som PAB har opført. Grundejerforeningens medlemmer har ikke behov for at benytte broen over Harrestrup Å.

Adspurgt af sagsøgers advokat har vidnet forklaret, at han ikke har været

formand for eller medlem af bestyrelsen i Grundejerforeningen Islehøj. Han har vist været i shoppingcentret på Islev Torv en enkelt gang. Der var så få forretninger. Den åbning, der nu er under motorvejen, kom i 2018. Indtil 2018 skulle man køre en besværlig omvej for at komme til Islev Torv. Tunnelen har vist hele tiden været åben for gående og cyklister. Han har benyttet udkørslen i Rødovre Kommune meget sjældent. Han kan ikke sætte procenter derpå. Han ved ikke, om nogle af grundejerforeningens beboere har benyttet den oftere.

Grundejerforeningen bad om lukning af Brunevang ved kommunegrænsen, men politiet kunne ikke gå ind for det, idet det ville blive for sårbart. Broen over Harrestrup Å skulle udskiftes, fordi den blev erklæret uegnet til vejtrafik.

Islevbrovej og Islevhusvej er befærdede veje. Han kørte ad Islevhusvej til Husum Torv. Det tager ikke ret lang tid. Han kørte ud derfra dagligt i 36 år. En anden udkørsel kunne være ad Vindingevej. Udkørsel over egen bro har ikke givet anledning til problemer, hvilket blandet andet skyldes 2 trafikreguleringer på den tværgående vej.

Forevist ekstrakten side 127, mail af 28. februar 2017, har vidnet forklaret, at han har skrevet denne mail.

Der blev opsat Lastbil forbudt skilt ved kommunegrænsen ind til grundejerforeningens område.

Private fællesveje er efter vidnets opfattelse en integreret del af vejnettet. Private fællesveje er åbne for offentligheden, hvis ikke andet er angivet.

I dag er der en vægtbegrænsning på 13 ton på broen over Fæstningskanalen. Skiltet er opsat af kommunen. Der må dog køre biler, der vejer langt over 13 ton, på broen. Han har ikke kendskab til vægtbegrænsningen på broen over Harrestrup Å.

Benthe Olsen har forklaret blandt andet, at hun er pensioneret skoleinspektør. Hun boede på adressen Brunevang 20 i 36 år. Der dukkede på et tidspunkt et overslag op på hendes private mail vedrørende broen. Hun blev rystet over dette. Hun interesserede sig for grundejerforeningens forhold og var kasserer. Hun og hendes mand undersøgte alle servitutter med videre, inden de flyttede dertil. Hendes mand var selvstændig på det tidspunkt.

Hun kørte ad Islevholm, når hun skulle til skole, læge, tandlæge mv. Alt lå i Københavns Kommune. Hun kunne også køre ad Dybekær eller ad Kagsholm. Hun kørte ikke ad den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. Den vej er længere og mere bøvlet. Der er mange flere beboelser i Rødovre området end i grundejerforeningens område. Alt ledte ud til Islevhusvej. Det var nemmere, hurtigere og mere naturligt at køre ud ad Islev-

holm, når de boede i Københavns Kommune.

Der var i grundejerforeningen 100 procent opbakning til vejlukning af Brunevang ved kommunegrænsen. Alle grundejerforeningens medlemmer skrev under herpå. Københavns Kommune så ingen problemer i lukning af vejen. Baggrunden for deres ønske om at få vejen lukket ved kommunegrænsen var, at de oplevede en stigning i trafikken på grundejerforeningens veje i takt med, at PAB byggede over 500 lejligheder i området, der er beliggende i Rødovre Kommune.

Grundejerforeningens medlemmer har afholdt udgifterne til vedligeholdelse af grundejerforeningens veje, herunder broen. Der foreligger overenskomster og tinglyste servitutter herom. Det fremgår også af vedtægterne. Man skal være medlem af grundejerforeningen. Da grundejerforeningen i 1999 overtog vejene, blev vejene sat i stand. Der blev lavet en procedure, hvorefter de skulle betale vejbidrag 2 gange om året. De har haft udgifter til sne-rydning m.v.

De er aldrig blevet opkrævet udgifter til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. De er aldrig blevet spurgt om noget i den anledning.

Adspurgt af sagsøgers advokat har vidnet forklaret, at hun er gift med Mogens. Hun benyttede ikke broen over Harrestrup Å ret meget. Den vej var rigtig bøvlet. Hun handlede ikke i shoppingcentret, der ligger på den anden side af motorvejen. Hun kan dog ikke afvise, at hun har været gået dertil en enkelt gang, idet der var en gangsti og en cykelsti til shoppingcentret. Man kunne ikke køre dertil. Nu er der et spor. Det var meget nemmere for dem at køre til Husum Torv.

De har foretaget flere trafiktællinger blandt andet i 2014, i 2016 og i 2018. En trafiktælling viste, at 60 procent af færdslen på Brunevang i deres område ikke var grundejerforeningens medlemmer. Der er blevet sat bump op på grundejerforeningens veje.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i påstandsdokument af 17. september 2018 anført følgende:

"Efter privatvejslovens § 44 skal ejerne af de ejendomme, som grænser til Brunevang, deltage i omkostningerne til udskiftningen af broen. Idet GF Islehøj grænser til Brunevang, gør PAB overordnet gældende, at GF Islehøj er forpligtet til at deltage i omkostningerne efter samme principper som de øvrige grundejere, der også grænser til Brunevang. Og dette gælder selv om deklARATIONEN (bilag 2) ikke er tinglyst på GF Islehøjs ejendom.

Det skal i den forbindelse understreges, at alle øvrige grundejere har indbe-

talt deres respektive andel af udgiften til udskiftning af broen i henhold til omkostningsfordelingen (bilag 13.7).

I medfør af privatvejslovens § 44, 2. pkt. er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen, undtaget fra forpligtelsen til at deltage i udgifterne til udskiftningen. Bevisbyrden herfor påhviler GF Islehøj.

PAB gør gældende, at GF Islehøj har vejret og rent faktisk benytter broen. I tillæg hertil gør PAB gældende, GF Islehøj ikke har løftet bevisbyrden for, at den ikke har vejret.

1. Fordeling af udgifterne til udskiftning af broen – opgørelse af påstanden

Udgifterne til udskiftning af broen har i alt beløbet sig til 3.368.430 kr. (bilag 13.7), heraf har PAB selv afholdt 2.176.267 kr.

Efter privatvejslovens § 51 skal omkostningerne fordeles på baggrund af

1. ejendommens facadelængde mod vejen (min. 10%)
2. størrelsen af ejendommens areal (min. 25%)
3. ejendommens benyttelse eller den offentlige ejendomsværdi (min. 25%).

Loven anviser således ikke en fast fordeling af omkostningerne men angiver alene de mindsteværdier, som de enkelte faktorer skal indgå med.

I praksis ses ofte en fordeling, hvor facadelængde vægter 10%, areal vægter 25% og benyttelse vægter 65%. Eksempelvis har Rudersdal Kommune anvendt denne fordeling i en afgørelse af 16. december 2013, som Rødovre Kommune har fremlagt som bilag til sit brev af 15. april 2015 (bilag 5, side 3 ff.). Fordelingen er også benyttet af Vejdirektoratet i sag 16/04503-20 (bilag 15).

Omkostningsfordelingen (bilag 13.7) er baseret på ovenstående. For så vidt angår benyttelsen har PAB anvendt antal boliger på de enkelte ejendomme, der grænser til Brunevang.

I forlængelse af GF Islehøjs processkrift af 3. september 2018 tillader PAB sig at korrigere påstanden, således at antallet af ejendomme reduceres fra 27 til 26 i beregningsgrundlaget (bilag 13.7). Retten kan således lægge til grund, at matr.nr. 2233 ikke er medlem af GF Islehøj og derfor ikke skal medregnes i omkostningsfordelingen (bilag 13.7.). Matr.nr. 2233's facade-længde er 9 meter og har et areal på 993 m², hvorfor GF Islehøjs samlede facadelængde og areal reduceres med disse tal i beregningsgrundlaget.

Dette afstedkommer, at PAB's andel af de samlede udgifter reduceres fra 11,5% til 11,4%, i alt 384.001 kr., hvilket udgør påstandsbeløbet.

GF Islehøj har først på forberedelsens sidste dag, jf. processkrift af 3. september 2018, gjort gældende, at PAB i omkostningsfordelingen ikke har beregnet et passende reduceret bidrag for ejendomme, der også grænser til anden privat fællesvej eller fællessti.

Hertil bemærker PAB, at passende reduktion kun er relevant i tilfælde, hvor grundejeren har vejret til anden privat fællesvej eller fællessti, jf. privatvejslovens § 51, stk. 4. Formålet med bestemmelsen er at undgå, at grundejeren belastes økonomisk ved at bo op til flere veje. Det er ikke dokumenteret, at GF Islehøj har vejret til anden privat fællesvej eller fællessti, ligesom det heller ikke er dokumenteret, at GF Islehøj belastes økonomisk ved at bo op til flere veje. GF Islehøj har hermed ikke krav på reduktion.

2. Faktiske forhold

Adgang til PAB og GF Islehøj sker enten via broen over Harrestrup Å eller broen over Fæstningskanalen.

Der er således to ind- og udkørsler til området. Den første er ved krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej (inkluderer broen over Harrestrup Å), hvor der er lysregulering. Den anden er ved Islevhusvej/Islevholm (inkluderer broen over Fæstningskanalen), hvor der ikke er lysregulering. Beboerne i området, herunder i GF Islehøj, benytter primært krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej, idet det på grund af lysreguleringen er nemmere at køre ind og ud.

Udskiftningen af broen var et krav fra kommunens/vejmyndighedens side (bilag 1), hvorfor der ikke er nogen tvivl om, at arbejdet måtte gennemføres, og PAB har – i såvel egen som i de øvrige grundejeres interesse – udskiftet broen på bedst mulige vilkår. PAB har endvidere selv afholdt betydelige omkostninger og ikke mindst koordineringstimer, som ikke er medtaget i udgifterne.

Efter oplysninger fra Rødovre Kommune er broen formentlig opført i 1952 og den er aldrig blevet gennemgribende renoveret. Kørsel til og fra byggepladsen i forbindelse med PAB's renovering havde således intet med broens ringe stand at gøre, og ej heller det deraf følgende behov for udskiftning. I øvrigt blev der ikke påført skader på broen i forbindelse med byggekørslen. Broens tilstand skyldtes udelukkende vedligeholdelseefterslæb, herunder det faktum, at den siden opførelsen aldrig var blevet gennemgribende renoveret.

3. Vejret

Ved *privat fællesvej forstås* vej, gade, bro eller plads, 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, jf. privatvejslovens § 10, nr. 3.

Brunevang er en privat fællesvej, og broen over Harrestrup Å er således en del af den private fællesvej.

Grænsen mellem Rødovre Kommune og Københavns Kommune er markeret med sort på bilag 16. PAB er beliggende i Rødovre Kommune, mens GF Islehøj er beliggende i Københavns Kommune.

GF Islehøj har gjort gældende, at den ikke har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, og at den ikke skal bidrage til udskiftning af broen over Harrestrup Å, da broen også ligger i Rødovre Kommune.

PAB gør gældende, at kommunegrænsen ikke har nogen betydning i relation til vedligeholdelsespligten af den private fællesvej, Brunevang. Afgørende er privatvejslovens § 44, der foreskriver, at ejerne af de til en privat fællesvej tilgrænsende ejendomme, skal holde vejen i god og forsvarlig stand. Idet de 26 ejendomme i GF Islehøj grænser til Brunevang, er GF Islehøj således forpligtet til at afholde sin andel af udgiften til udskiftning af broen.

Udgangspunktet er således, at GF Islehøj har vejret og at denne derfor skal bidrage til udgifterne ved udskiftning af broen. GF Islehøj kan alene være undtaget af denne forpligtelse, hvis den kan dokumentere, at den ikke har vejret til vejen, jf. privatvejslovens § 44, 2. pkt.

GF Islehøj har som bilag A fremlagt brev af 27. marts 2012 fra Vejdirektoratet, der behandler spørgsmålet om, hvordan en grundejer kan dokumentere, at han ikke har vejret til en privat fællesvej. PAB bemærker, at bilag A alene bidrager med oplysninger om en række forhold, som kan bidrage til afklaring af, om ejeren af en bestemt ejendom har vejret til en privat fællesvej. Bilag A angiver således ikke udtømmende, hvilke forhold grundejeren skal undersøge og hvornår det anses for bevist, at grundejeren ikke har vejret, jf. ordlyden: *"i det følgende nævnes en række forhold, som kan bidrage til at oplyse..."*.

GF Islehøj har senest i sit påstandsdokument angivet, at det ikke ud fra undersøgelser med afsæt i bilag A har været muligt at statuere en vejret. Det må imidlertid lægges til grund, at undersøgelserne ikke er tilstrækkelige til at statuere, at GF Islehøj ikke har vejret.

Det må i den forbindelse lægges til grund, at Lars Ramhøjs forbeholdne mail (bilag G) ikke har nogen selvstændig betydning for nærværende sag, idet hans udtalelse er baseret på fejlslagne informationer.

Vejdirektoratet nævner i bilag A, at vejjeeren kan spørges om hvem der har vejret. GF Islehøj har spurgt PAB, om der foreligger en privatretlig aftale mellem PAB og GF Islehøj vedrørende vejret til broen, hvortil PAB har svaret, at der PAB bekendt ikke foreligger en privatretlig aftale.

Dette er dog ikke ensbetydende med, at PAB ikke anser GF Islehøj for at have vejret. Vejdirektoratet anfører da også i bilag A, at *"hvis vejens ejer bekræfter, at ejeren af en bestemt ejendom ikke har vejret til vejen, kan dette fremlægges som til støtte for, at der ikke er vejret"*. Imidlertid kan PAB bekræfte det modsatte, nemlig at GF Islehøj har vejret og rent faktisk benytter broen over Harrestrup Å.

Desuden ejer PAB ikke broen. og broen ligger da heller ikke på PAB's matrikel. Ud fra de foreliggende oplysninger er broen blevet opført af Københavns Vandforsyning (bilag 2 og A), men PAB er ikke bekendt med, hvem der i dag er den reelle ejer af broen.

Det kan herefter lægges til grund, at GF Islehøj ikke har foretaget tilstrækkelige undersøgelser til at kunne statuere, at den ikke har vejret til broen over Harrestrup Å.

Endelig nævner Vejdirektoratet i bilag A, at de faktiske forhold på vejen naturligt vil indgå som et element i bedømmelsen af, om grundejeren har løftet bevisbyrden for, at vedkommende ikke har vejret. De faktiske forhold og GF Islehøjs anvendelse har således væsentlig betydning for vurderingen af vejretten.

Broen over Harrestrup Å er som anført ovenfor en af de to adgangsveje til PAB og GF Islehøj, og beboerne i området, herunder i GF Islehøj, benytter da også primært broen over Harrestrup Å som adgangsvej, idet det på grund af lysreguleringen er nemmere at køre ind og ud.

Der har tidligere verseret en tvist mellem parterne om PAB's forpligtelse til at betale andel af udgifterne til vedligeholdelse af vejene i GF Islehøjs område. Tvisten er afgjort ved Retten i Glostrups dom af 25. oktober 2010 (bilag 18). Både forklaringerne og rettens præmisser indikerer, at beboerne i GF Islehøj også benytter udkørslen ved Islevbrovej, herunder broen over Harrestrup Å. Beboerne passerer broen over Harrestrup Å for at komme ind- og ud ad Islevbrovej.

Både beboerne i GF Islehøj samt servicebusser og renovationslastbiler benytter/har benyttet broen over Harrestrup Å til at køre ind til GF Islehøj. Da GF Islehøj anmodede om midlertidig lukning af Brunevang ved kommuneg-

rænsen mellem Rødovre Kommune og Københavns Kommune, afviste politiet en sådan lukning, da det sikkerhedsmæssigt kunne være problematisk med kun én til- og frakørsel fra så store boligområder.

I e-mailen af 28. februar 2017 til Københavns Vestegns Politi (bilag 19) henviser GF Islehøj til korrespondancen med Rødovre Kommune, hvor GF Islehøj blandt andet havde anført:

”Den del af Brunevang, der ligger i Rødovre har de sidste 2½ år ikke været en integreret del af den private fællesvej, der burde føre igennem både Rødovre og København. Nej den har været en integreret del af byggeplads, hvor vejbanen generelt har været indsnævret, brugt til opmagasiner, spærret af diverse lastbiler, der har brugt vejbanen til aflæsningsopgaver, hvorved al anden trafik ikke har kunnet passere.

...

Til sidst vil jeg bede dig om, som repræsentant for vejmyndigheden i Rødovre, at oplyse os om, hvornår den del af Brunevang, der ligger i Rødovre igen bliver en integreret del af den private fællesvej, således at man igen kan passere frit, hvad enten man kommer fra Islevbrovej eller Islevhusvej.”
(mine fremhævelser)

Det kan af e-mailen udledes, at GF Islehøj betragter den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, som en integreret del af den private fællesvej Brunevang. Endvidere kan det udledes, at GF Islehøj selv er af den opfattelse, at dennes medlemmer har ret til at benytte – og dermed vejret til – den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune.

Retten kan således lægges til grund, at medlemmerne af GF Islehøj har vejret til – og de facto benytter – den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å, hvorfor GF Islehøj på lige fod med de øvrige implicerede grundejere skal bidrage til udgiften til udskiftning af broen.

4. Vedligeholdelsesforpligtelse

PAB gør gældende, at GF Islehøj på lige fod med AKB-Rødovre, PAB, E/F Brunevangsparken, E/F Brunevang 82-90, E/F Brunevang 78A-80B er forpligtet til at afholde sin andel af udgiften til udskiftning af broen, idet GF Islehøj har vejret og rent faktisk benytter den del af Brunevang (og broen), der ligger i Rødovre Kommune.

Rødovre Kommune har ved brevet af 4. februar 2015 (bilag 1) alene henholdt sig til den tinglyste deklaration, bilag 2, og rettet henvendelse til grundejere, herunder PAB, der er omfattet af den tinglyste deklaration. Kommunen har herved ikke forholdt sig til reglerne i privatvejsloven, hvorfor brevet

ikke kan forstås som en tilkendegivelse af, at kommunen ikke anså GF Islehøj som vejberettiget.

For så vidt angår kommunens brev af 14. marts 2016 til en grundejer i GF Islehøj (bilag 10) bemærker PAB, at der ikke er tale om forvaltningsretlig afgørelse, men en umiddelbar vurdering på baggrund af de foreliggende oplysninger, hvilket kommunen også selv giver udtryk for:

”Det er umiddelbart vores vurdering, at vi på baggrund af disse oplysninger ikke har grundlag for at lægge til grund, at ejendomme, der ligger i Grundejerforeningen Islehøjs område, har vejret...” (mine fremhævninger)”

Sagsøgte har i påstandsdokument af 12. september 2018 anført følgende:

"2.1 Spørgsmål om vejret

2.1.1 Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har vejret til den private fællesvej Brunevang beliggende i Rødovre Kommune.

Det følger af privatvejslovens § 44, 1. pkt., at det er ejerne af de til en privat fællesvej tilgrænsende ejendomme, der er forpligtede til at holde vejen i god og forsvarlig stand.

Dette gælder dog ikke ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen, jf. privatvejslovens § 44, 2. pkt.

En vejret hviler oftest på et privatretligt grundlag, typisk på baggrund af en aftale mellem ejerne af de berørte ejendomme.

Det primære udgangspunkt er derfor, at det er ejeren af den ejendom, hvorpå vejen ligger, der ejer vejen og som kan stifte vejrettigheder, hvorfor det normale udgangspunkt er, at vejretten tilvejebringes ved aftale i form af en accept fra ejeren af den ejendom, hvorpå vejen ligger.

Dette understøttes af mail af 7. december 2015 fra Lars Ramhøj til en beboer i Grundejerforeningen Islehøj, jf. bilag G, hvoraf følger, at

”Er det normal praksis, at man kan komme til at betale for et stykke vej/bro i en anden kommune, selv om der ikke findes nogle aftaler/servitutter?”

Vejdgifter afholdes som udgangspunkt i overensstemmelse med de private aftaler, der måtte være indgået – ellers af ejerne af de til vejen grænsende ejendomme. På ovenstående faktuelle baggrund er svaret derfor nej.

Som jeg har forstået det udgør broen en del af Brunevang, der fører til boligbebyggelsen for PAB's ejendom, og at I intet har med den del af Brunevang at gøre. Det er derfor et anliggende for de til denne del af Brunevang tilgrænsende ejendomme at vedligeholde vejen og de konstruktioner, der hører til den."

I det tilfælde, at der ikke forefindes en aftale grundejerne imellem, skal den enkelte grundejer vedligeholde vejen ud for egen matrikel ud til vejmidten.

Sagsøgte har følgelig og for god ordens skyld opfordret sagsøger – vejejerer – til at fremlægge dokumentation for, at der foreligger en privatretlig aftale parterne imellem. Sagsøger har på baggrund af pågældende opfordring tilkendegivet, at sagsøger ikke er bekendt med en aftale mellem sagsøger og sagsøgte vedrørende sagsøgtes vejret og dermed vedligeholdelsespligt til Brunevang beliggende i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å.

Dette understøttes af bilag F, hvoraf følger, at

"Henset til at Deres klients medlemmer anvender "min klients del" af Brunevang, vil jeg næste gang denne del af Brunevang skal vedligeholdes, med hjemmel i privatvejlovens § 58 stk. 1 anmode vejmyndighederne om at træffe bestemmelse om, at også Deres klient/Deres klients medlemmer skal deltage i udgifterne til vedligeholdelsen."

Der foreligger derfor ingen privatretlig aftale, der tilskriver sagsøgte en vejret til den pågældende private fællesvej beliggende i Rødovre Kommune.

Eftersom hverken privatvejsloven eller dennes forarbejder indeholder nærmere oplysninger om, hvorledes en grundejer dokumenterer, at vedkommente ikke har vejret, har man i Vejdirektoratets brev af 27. marts 2012, dok.nr. 12/03179, forsøgt at opliste en række forhold, der kan bidrage til at oplyse, hvorvidt ejeren af en bestemt ejendom har vejret til en privat fællesvej, jf. bilag A.

A) Tingbogen

Sagsøgte har undersøgt tingbogen for tinglyste vejrettigheder på vejejerens (sagsøgers) ejendom. Sagsøgte bemærker hertil, at der ikke forefindes tinglyste hæftelser eller meddelelser på de til sagsøger tilhørende ejendomme vedrørende sagsøgtes vejret.

Det følger derimod af deklARATION 17040 fra 7. januar 1949, jf. bilag 2, at

"Ejerne af Matr.Nr. 2 a ibd., friholder Vandforsyningen for alle Ud-

gifter ved Vejens Anlæg, dens fremtidige Vedligeholdelse, Belysning, Renholdelse, Grusning, Snekastning, m.v.”

Videre følger det af deklARATION 7815 af 13. august 1949, jf. bilag H, at

”der mellem ejerne af matr. nr. 2 a og 2 gf oprettes en overenskomst, der tinglyses som pantstiftende på de nævnte ejendomme angående fordeling af bidraget til vejens anlæg og fremtidige vedligeholdelse.”

I henhold til ovennævnte deklARATIONER påhviler der således sagsøger – og ikke tillige sagsøgte – en række forpligtelser med relation til vejens vedligehold.

For god ordens skyld har sagsøgte dog ligeledes undersøgt de til sagsøgte tilhørende ejendomme, hvortil sagsøgte kan bemærke, at der alene forefindes tinglyste byrder vedrørende vedligeholdelse af sagsøgtes eget vejnet, jf. bilag E.

B) Kommunens afgørelser

Sagsøgte har videre undersøgt, hvorvidt der forefindes tidligere afgørelser om istandsættelse af Brunevang beliggende i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å. Sagsøgte har i den forbindelse opfordret sagsøger til at fremlægge eventuelle afgørelser samt været i dialog med Rødovre Kommune herom, jf. bilag I, hvoraf følger, at

”Rødovre Kommune har ikke haft vedligeholdsaftaler med de private fællesveje i kommunen, ligesom Københavns Kommune. Grundejerne har selv skulle vedligeholde vejen efter principperne i Lov om private fællesveje.”

Det kan på denne baggrund konstateres, at der ikke forefindes tidligere afgørelser og/eller aftaler om istandsættelse af den private fællesvej Brunevang i Rødovre Kommune, og broen over Harrestrup Å.

C) Geodatastyrelsen og den udstykningsmæssig historie

Sagsøgte har endvidere anmodet Geodatastyrelsen (tidligere Kort- og Matrikelstyrelsen) om at fremkomme med oplysninger vedrørende sagsøgtes vejret.

Geodatastyrelsen er herefter fremkommet med udtalelse af 7. august 2018, jf. bilag J, hvoraf følger, at

”Geodatastyrelsen kan oplyse, at der den 19. august 1949 med sags id: U1949/3581 er sket udstykning af matr.nr. 2gu Islev By, Islev fra matr.nr. 2a Islev By, Islev

I sagen findes vedhæftede Overenskomst mellem ejerne af matr.nr. 1063 samt matr.nre 2183 – 2245 Husum, Københavns Kommune, Grundejerforeningen Islethøj og på den anden side ejerne af matr.nr. 2a Islev By, Islev, Rødovre Kommune samt ejere eller brugere af parceller, der er udstykket fra denne ejendom, se bilaget S_U1949-03581_Overenskomst.pdf.”

De til udtalelsen hørende bilag understøtter, at sagsøgte ikke har vejret til den private fællesvej beliggende i Rødovre Kommune, hvilket tillige skal sammenholdes med den udstykningsmæssige historie.

Det følger af svar fra Rødovre Kommune til en grundejer i Grundejerforeningen Islethøj, jf. bilag 10, at Rødovre Kommune i forbindelse med henvendelse fra pågældende grundejer undersøgte, hvornår områderne blev udstykket, hvilket var afgørende for kommunens stillingtagen til sagsøgtes vejret til Brunevang beliggende i Rødovre Kommune. Det følger af svaret fra Rødovre Kommune, at

”Vi har blandt andet undersøgt, hvornår områderne er udstykket. Det har vist sig, at området omkring vejene Brunevang, Dybekær, Islevholm og Kagsvang i Københavns Kommune er udstykket i 1920, mens ejendommene i Rødovre Kommune er udstykket på et senere tidspunkt. Matr. nr. 2gu er således udstykket i 1949, matr. nr. 2hp i 1950 og 2kz først i 1972. Dette harmonerer også med, at broen efter vores oplysninger først er blevet opført i årene omkring 1950.” (s. 2)

I forbindelse med udstykning af ejendommene i *Københavns Kommune* tilvejebragte man den til ejendommene fornødne adgangsvej til offentlig vej – via broen på Islevholm, jf. udstykningslovens § 18 og privatvejslovens § 32, stk. 1.

Sagsøgte bemærker hertil, at Brunevang i *Københavns Kommune* er registreret med vejkode 0888.

I forbindelse med udstykning af ejendommene i *Rødovre Kommune* var man ligeledes nødsaget til at tilvejebringe den til ejendommene fornødne adgangsvej til offentlig vej, hvorfor man ved overenskomst af 1944 tildelte sagsøger vejret til vejene Islevholm og Brunevang beliggende i *Københavns Kommune*, jf. bilag B, idet sagsøger ikke på daværende tidspunkt havde anden adgang til offentlig vej.

Det følger af overenskomsten fra 1944, at

”Foreningen indrømmer den til enhver Tid værende Ejer af Matr. Nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, samt Ejere eller Brugere af Parceller, der er udstykket fra denne Ejendom, Adgangsvej over og Færdselsret paa de Foreningen tilhørende Veje: Isleholm og Brunevang, samt paa Sti-

er fra Isleholm til Skellet for nævnte Ejendom, saaledes at paagældende Veje og Sti kan fortsættes paa Ejendommen.” (s. 1)

Den i sagen omhandlende bro over Harrestrup Å (samt Brunevang i Rødovre Kommune) er først kommet til på et senere tidspunkt, alene af hensyn til beboerne i Rødovre Kommune.

Sagsøgte bemærker hertil, at Brunevang i Rødovre Kommune er registreret med vejkode 0108.

Det kan af ovennævnte konkluderes, at der ikke foreligger dokumentation for, at sagsøgte skulle have opnået eller i øvrigt er blevet tildelt vejret til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, idet denne først er kommet til på et senere tidspunkt af hensyn til beboerne i Rødovre Kommune. Den private fællesvej i Rødovre Kommune har derfor ikke været – og er fortsat ikke – nødvendig for sagsøgtes daglige færdsel.

Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at det af den udstykningsmæssige historie modsat kan udledes, at samtlige grundejere tilhørende Grundejerforeningen Islehøj er forpligtede til at vedligeholde foreningens egne veje og bro. Dette følger direkte af deklaration og overenskomst af 11. juni 1929, tinglyst den 22. juni 1929, jf. bilag E.

D) Faktiske forhold

Sagsøgte har egen adgangsvej til eget område via broen over Fæstningskanalen, Islevholm, hvilken adgangsvej samtlige grundejere er forpligtede til at vedligeholde. Denne adgangsvej er den primære og fortrukne kørselsvej for disse grundejere.

Det udgør for sagsøgte en væsentlig omvej at køre ad sagsøgers vejnet for at komme til de offentlige fordelingsveje, herunder motorvejstilkørsler, indkøbsmuligheder, mv.

Dette understøttes af det faktum, at sagsøgte ad flere omgange har forsøgt at få Brunevang lukket i kommunegrænsen, hvilket foranledigede en høring af sagsøger, jf. bilag K.

Københavns Kommune fremkom i høringsbrev af 10. november 2014 med sin vurdering, hvoraf følger, at

”Lukning ændrer ikke ved de tilstødende ejendommers primære vejadgange. Tilstødende ejendomme kan trafikbetjenes fra henholdsvis Islevbrovej i Rødovre og Islevhusvej i København.”

Københavns Politi afviste imidlertid vejlukning.

Benyttelse af en privat fællesvej medfører dog ikke uden videre en vejret til den pågældende private fællesvej. Private fællesveje i byer er som udgangspunkt åbne for offentlighedens færdsel og indgår dermed som en del af det almindelige vejnet – medmindre andet fremgår af skiltning.

At almenheden kan færdes på private fællesveje forudsættes tillige i privatvejsloven, jf. for eksempel § 58, og det må således opfattes som alment accepteret.

Sagsøgte har imidlertid ingen interesse i at benytte Brunevang beliggende i Rødovre Kommune, jf. blandt andet bilag K, hvorfor det bestrides, at sagsøgte primært benytter krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej.

E) Tidligere afgørelser / vurderinger

I forhold til den mellem parterne tidligere afgjorte tvist, jf. bilag 18, var grundlaget for selve sagens behandling ved de almindelige domstole, at nærværende sagsøger opsagde den mellem parterne indgåede aftale om vedligeholdelse af Islevholm og Brunevang beliggende i Københavns Kommune.

Grundejerforeningen Islehøj anlagde derfor sag mod Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) vedrørende dennes vedligeholdelsesforpligtelser.

PAB skulle i den forbindelse bevise, at der var anledning til at ændre fordelingsnøglen på baggrund af PAB's faktiske brug af de til *Grundejerforeningen Islehøj* tilhørende veje samt stien.

Med passagen ”*de fleste beboere i Brunevang*” skeles således alene til Postfunktionærernes Andels-Boligforening, *afdeling 2 – Brunevang*, og ikke til lige beboere tilhørende Grundejerforeningen Islehøj.

Dette understøttes tillige af forklaring afgivet af Lars Larsen.

Det bestrides derfor, at dom af 25. oktober 2010 tillige vedrører kørselsmønstre for beboere tilhørende Grundejerforeningen Islehøj.

Det bestrides ligeledes, at Retten ud fra mail af 28. februar 2017, jf. bilag 19, kan lægge til grund, at sagsøgte har vejret til Brunevang beliggende i Rødovre Kommune.

Private fællesveje kan, som oven for beskrevet, benyttes af almenheden – også uden tilkendelse af vejret.

Mail af 28. februar 2017 skal videre læses i den kontekst, at sagsøgte oplevede en markant stigning af køretøjer på sit vejnet i forbindelse med renovering af sagsøgers ejendomme, idet størstedelen af al trafik til og fra sagsø-

gers område i denne periode skete ad sagsøgtes vejnet. Mail af 28. februar 2017 er således et udtryk for sagsøgtes utilfredshed hermed.

Sagsøgte skal hertil bemærke, at den omfattende kørsel ad sagsøgtes veje med skader på vejene til følge nu er genstand for den anden tvist mellem sagsøger og sagsøgte under sagsnr. BS G-1101/2017. Omhandlende tvist berøres ikke yderligere under nærværende sag.

At sagsøgte ikke har vejret til Brunevang beliggende i Rødovre Kommune understøttes endelig af det af Rødovre Kommune fremkomne svar til en grundejer i Grundejerforeningen Islehøj, jf. bilag 10. Det følger af kommunens svar, at

”Det har givet os anledning til at foretage nærmere undersøgelser af spørgsmålet om, hvem der har vejret og er vejberettigede. Det har vi gjort, både fordi det efter privatvejslovens § 45, stk. 1, kun er vejberettigede, der kan kræve, at vi tager stilling til spørgsmålet om vedligeholdelse af en privat fællesvej, og fordi det efter privatvejslovens 44, stk. 1, er ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der er forpligtede til at vedligeholde en privat fællesvej, medmindre de kan dokumentere, at de ikke har vejret.

Spørgsmålet om vejret har derfor stor betydning for vores muligheder som vejmyndighed.

Vi har blandt andet undersøgt, hvornår områderne er udstykket. Det har vist sig, at området omkring vejene Brunevang, Dybekær, Islevholm og Kagsvang i Københavns Kommune er udstykket i 1920, mens ejendommene i Rødovre Kommune er udstykket på et senere tidspunkt. Matr. nr. 2gu er således udstykket i 1949, matr. nr. 2hp i 1950 og 2kz først i 1972. Dette harmonerer også med, at broen efter vores oplysninger først er blevet opført i årene omkring 1950.

Vi har også konstateret, at flere af husene i området omkring vejene i Københavns Kommune er opført i 1920'erne og 1930'erne.

Det er umiddelbart vores vurdering, at vi på baggrund af disse oplysninger ikke har grundlag for at lægge til grund, at ejendommene, der ligger i Grundejerforeningen Islehøjs område, har vejret til den del af den private fællesvej; Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. Siden at vi ikke kan anse grundejerne i København til at have en vejret, så er de heller ikke vejberettigede.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på udstykningstidspunkterne og det forhold, at broen først er opført lang tid efter udstykningen af ejendommene i Københavns Kommune. Vi har dermed ikke oplysninger, der taler for, at disse ejendomme skulle have opnået eller i øvrigt være

blevet tildelt en vejret (efter eget ønske) til en vej (og en bro), som først er kommet til på et senere tidspunkt, og som de derfor ikke har haft brug for.

Eksistensen af en vejret er som allerede nævnt en forudsætning for, at en ejer af en ejendom efter privatvejsloven er forpligtet til at deltage i vedligeholdelsen af en privat fællesvej. Vi mener derfor ikke, at vi har hjemmel til at pålægge ejerne i Grundejerforeningen Islehøjs område at deltage i vedligeholdelsen (udskiftningen) af broen. Det medfølger heraf, at grundejerne i København ikke er vejberettigede og derfor ikke kan kræve, at vi som vejmyndighed skal tage stilling til vedligehold af den private fællesvej; Brunevang i Rødovre Kommune.

Derudover bemærker vi for god ordens skyld, at det efter privatvejsloven som udgangspunkt er ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand, jf. privatvejslovens § 44. Privatvejsloven indeholder dog i § 47, stk. 4, en særlig regel i de situationer, hvor der er tale om vedligeholdelse af særlige elementer (det kan f.eks. være en bro), der har væsentlig betydning for andre vedligeholdelsesforpligtede, idet vedkommende grundejer her kan forlange, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde. Det er i de situationer kommunen, der vurderer, hvilke grundejere der skal inddrages i fordelingen af udgifterne til det pågældende arbejde. Men det er stadig en forudsætning, at en grundejer er vedligeholdelsespligtig og dermed, at grundejeren har en vejret.

Vi er naturligvis indstillet på som vejmyndighed at starte en sag om vedligeholdelse af den private fællesvej (broen), hvis en vejberettiget beder os om det, som vi har pligt til efter privatvejslovens § 45, stk. 1. ” (s. 2-3)

På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at sagsøgte ikke har vejret til den private fællesvej Brunevang beliggende i Rødovre Kommune.

2.2 Spørgsmål om vedligeholdelsesforpligtelse

2.2.1 Det gøres gældende, at det ved anvendelsen og driften af private fællesveje som udgangspunkt beror på privatretlige aftaler, hvorledes vejen skal istandsættes/vedligeholdes.

Vedligeholdelse og istandsættelse af private fællesvej er et privat anliggende, og det er på denne baggrund ganske almindeligt, at der er fastsat bestemmelser herom i vejretdokumenter (vejservitutter), grunderforeningsvedtægter, mv.

Udgifterne til vedligehold og istandsættelse afholdes ved individuelle arbejder af den pågældende, der har udført arbejdet, men fordeles ved samlede ar-

bejder mellem de bidragspligtige grundejere.

Forpligtelsen til at istandsætte og vedligeholde private fællesveje i byer påhviler som udgangspunkt ejerne af tilgrænsende ejendomme, medmindre de kan dokumentere, at de ikke har vejret, jf. privatvejslovens § 44.

Dette modificeres af privatvejslovens § 45, stk. 5, idet en kommune kan pålægge andre end ejerne af ejendomme, der grænser til og har vejret til vejen, at deltage i udgifterne ved arbejdet, såfremt kommunen bestemmer, at arbejdet skal udføres som et *samlet arbejde*, jf. § 55, stk. 1.

Kredsen af bidragspligtige kan herefter udvides til servitutforpligtede ejendomme (§ 46), ejendomme, der har fået tildelt vejret efter § 26, stk. 4 og 5, på vilkår af vedligeholdelsespligt (§ 49, stk. 4) og *ikke-tilgrænsende ejendomme*, som bruger eller har brugt vejen på en måde, som vurderes at have medført særligt slid på vejen (§ 52).

Det fremgår ikke af de faktuelle omstændigheder i nærværende sag, at sagsøgte bruger eller har brugt Brunevang beliggende i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å, på en sådan måde, at pågældende vej og bro er blevet påført særligt slid.

Dette understøttes af de under punkt 3.1 anførte oplysninger om den for sagsøgte hurtigste udkørselsvej, sagsøgtes anmodning om vejlukning, mv.

Rødovre Kommune har imidlertid ikke i nærværende sag truffet afgørelse om, at arbejdet udføres som et samlet arbejde, jf. bilag 5, hvoraf følger, at

”Vi tolker dit svar som, at grundejerne anser vedligehold af broen som et større samlet arbejde, jf. § 45, stk. 4 i Lov om private fællesveje.

(...) Vi antager, at målet med den dialog du har igangsat med de forskellige grundejere er at få udarbejdet en privat aftale omkring udgiftsfordeling til vedligehold af broen.”

Rødovre Kommune henvendte sig oprindeligt og alene til Boligselskabet AKB-Rødovre og sagsøger, idet Rødovre Kommune var af den opfattelse, af førnævnte parter var vedligeholdelsespligtige for broen over Harrestrup Å, jf. bilag 1, hvoraf følger, at

”Broen er i sin tid (formentlig omkring 1952) bygget af Københavns Vandforsyning og betalt af matr. 2a og 2gu. I deklARATIONEN (tinglyst på matr. nr. 2a og 2gu) fremgår det, at efter anlæggelse af broen, er Københavns Vandforsyning ude af sagen uden ansvar for rydning, vedligehold m.m. Vedligehold påhviler efter broens opførelse matr. nr. 2a og 2gu.

På baggrund deklARATIONEN for matr. nr. 2a (Boligselskabet AKB-Rødovre) og 2gu (PAB), er det vores opfattelse, at AKB- Rødovre og PAB er vedligeholdelsespligtige for broen (bronummer 6) over Harrestrup Å ved Brunevang. Hvilket betyder at Rødovre Kommune ikke har andel i vedligeholdelsen af broen.”

Såfremt Rødovre Kommune var af den overbevisning, at sagsøgte tillige havde vejret til den pågældende private fællesvej, eller at sagsøgte trods manglende vejret var forpligtet til at deltage i udgifterne til vedligeholdelse, ville Rødovre Kommune utvivlsomt have gjort sagsøgte bekendt hermed i forbindelse med sin henvendelse til sagsøger og AKB-Rødovre.

Det skyldes, at en kommune forud for en eventuel afgørelse om vedligeholdelse – uanset om kommunen vælger at afholde et vejsyn eller gennemføre en skriftlig procedure, jf. privatvejslovens § 48 – skal sikre sig at gøre enhver, som vil blive berørt af en snarlige beslutning, bekendt med indholdet af den påtænkte beslutning.

At Rødovre Kommune ikke i forbindelse med sin undersøgelse og efterfølgende anmodning om vedligehold af broen over Harrestrup Å tillige retter henvendelse til sagsøgte, må utvivlsomt forstås som en tilkendegivelse af, at Rødovre Kommune ikke har anset sagsøgte som en part, der må betragtes som vedligeholdelsespligtig i nærværende sammenhæng.

Dette understøttes af bilag 10, hvor Rødovre Kommune har foretaget en foreløbig vurdering af, hvem Rødovre Kommune vil anse som vejberettiget i forhold til en eventuel afgørelse om et samlet vedligeholdelsesarbejde. Bilag 10 er citeret under punkt 3.1, men i nærværende sammenhæng er det relevant at gentage følgende:

”Derudover bemærker vi for god ordens skyld, at det efter privatvejsloven som udgangspunkt er ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand, jf. privatvejslovens § 44. Privatvejsloven indeholder dog i § 47, stk. 4, en særlig regel i de situationer, hvor der er tale om vedligeholdelse af særlige elementer (det kan f.eks. være en bro), der har væsentlig betydning for andre vedligeholdelsesforpligtede, idet vedkommende grundejer her kan forlange, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde. Det er i de situationer kommunen, der vurderer, hvilke grundejere der skal inddrages i fordelingen af udgifterne til det pågældende arbejde. Men det er stadig en forudsætning, at en grundejer er vedligeholdelsespligtig og dermed, at grundejeren har en vejret.

Vi er naturligvis indstillet på som vejmyndighed at starte en sag om vedligeholdelse af den private fællesvej (broen), hvis en vejberettiget beder os om det, som vi har pligt til efter privatvejslovens § 45, stk. 1.” (s. 2-3)

I forlængelse af modtaget brev af 14. marts 2016, jf. bilag 10, kunne sagsøger blot have anmodet Rødovre Kommune om at starte en sag om vedligeholdelse, hvorved Rødovre Kommune havde pligt til at (re)vurdere, hvem der havde vejret og dermed vedligeholdelsesforpligtelser til vejen. Rødovre Kommune ville herefter have fordelt udgifterne til de pågældende istandsættelsesarbejder.

2.2.2 Det gøres således gældende, at sagsøgte ikke skal bidrage til betaling af omkostningerne til udskiftning af broen over Harrestrup Å, idet sagsøgte ikke har vejret, og idet der ikke foreligger omstændigheder, der kan begrunde sagsøgtes vedligeholdelsespligt, jf. privatvejslovens § 44, 2. pkt., jf. § 46 og § 49, stk. 1.

2.3 Ad udgiftsfordeling

2.3.1 Såfremt Retten – mod forventning – måtte finde, at sagsøgte skal bidrage til vedligehold af broen over Harrestrup Å, gøres det gældende, at den af sagsøger anførte omkostningsopgørelse er fejlagtig, idet sagsøger ikke har beregnet et passende reduceret bidrag for ejendomme, der også grænser til anden privat fællesvej eller offentlig vej, jf. bilag 15, og idet matr.nr. 2233 ikke skal medtages i den opgjorte udgiftsfordeling.

Metodeanvendelsen til brug for den anvendte fordelingsnøgle synes ligeledes urimelig, når der i henhold til opmåling af facademeter henses til, at den oprindelige del af Brunevang i Københavns Kommune er bebygget med parcelhuse, mens udstykningen af Brunevang i Rødovre Kommune er bebygget med etageboliger."

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Retten's begrundelse og afgørelse

Denne sag drejer sig om sagsøgte Grundejerforeningen Islehøjs forpligtelser til at betale en andel af omkostningerne ved udskiftning af broen på Brunevang over Harrestrup Å, hvilke omkostninger er afholdt af sagsøger Postfunktionærernes Andels-Boligforening (herefter PAB).

Ifølge lov om private fællesveje § 44 skal ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.

En vejret er den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej eller privat fællessti til at benytte den pågældende private fællesvej eller fællessti som færdselsareal for ejendommen, jf. lov om private fællesveje § 10, nr. 5.

Hverken loven eller dens forarbejder indeholder nærmere oplysninger om, hvordan en grundejer dokumenterer, at vedkommende ikke har vejret.

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at det i Københavns Kommune beliggende område ved Brunevang er udstykket i 1920. Grundejerne af de udstykkede parceller er medlemmer af Grundejerforeningen Islehøj. Der påhviler ifølge deklaration og overenskomst, tinglyst den 22. juni 1929, grundejerforeningens medlemmer en forpligtelse til at vedligeholde egne veje og broen over Fæstningsgraven.

Ved overenskomst, tinglyst den 4. april 1944, indrømmer Grundejerforeningen Islehøj de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2a Islev By, Islev, der er beliggende i Rødovre Kommune, "adgangsvej over og færdselsret på de foreningen tilhørende veje: Isleholm og Brunevang, samt på gangstien fra Isleholm til skellet for nævnte ejendom". Der påhviler ifølge overenskomsten de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2a Islev By, Islev, en forpligtelse til at betale til istandsættelse og vedligeholdelse af vejene og stien efter den brug og benyttelse, som de til enhver tid måtte udøve på vejene. PAB er i henhold til dom afsagt af Retten i Glostrup den 25. oktober 2010 forpligtet til at betale andele af grundejerforeningens udgifter til vedligeholdelse af henholdsvis de nævnte veje og den nævnte sti.

Efter bevisførelsen lægger retten endvidere til grund, at det i Rødovre Kommune beliggende område ved Brunevang blev udstykket fra matr.nr. 2a Islev By, Islev, i 1949. Af deklaration, tinglyst den 7. januar 1949, fremgår det blandt andet, at ejerne af matr.nr. 2a Islev By, Islev, erklærede sig indforståede med, at den af Københavns Vandforsyning meddelte tilladelse til at anlægge en ca. 10 m bred vej fra matr.nr. 2a over vandforsyningens ejendom, blev givet på vilkår, at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2a friholder vandforsyningen for alle udgifter ved vejens anlæg, dens fremtidige vedligeholdelse, belysning, renholdelse, grusning, snekastning m.v.

Broen på Brunevang over Harrestrup Å er efter det oplyste opført omkring år 1950 af Københavns Vandforsyning.

Efter vidnerne Benthe og Mogens Olsens forklaringer lægger retten til grund, at Grundejerforeningen Islehøjs medlemmer benytter den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, i begrænset omfang, og at samtlige grundejerforeningens medlemmer har haft et ønske om lukning af Brunevang ved kommunegrænsen mellem Rødovre Kommune og Københavns Kommune for kørende færdsel.

Under disse omstændigheder, hvor udstykningerne af de 2 områder ved Brunevang, beliggende henholdsvis i Københavns Kommune og i Rødovre Kommune, har fundet sted på forskellige tidspunkter, og hvor broen over Harrestrup Å først er opført lang tid efter udstykningen af området i Køben-

havns Kommune, finder retten - også henset til karakteren af de 2 udstykkede områder - at Grundejerforeningen Islehøj har løftet bevisbyrden for, at grundejerforeningens medlemmer ikke har vejret i lovens forstand til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. Den omstændighed, at broen over Fæstningsgraven i dag har en vægtbegrænsning, kan ikke føre til et andet resultat.

Da Grundejerforeningen Islehøjs medlemmer ikke har vejret i lovens forstand til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, og da PAB ikke har påvist andet grundlag, der kan begrunde, at Grundejerforeningen Islehøj skal betale en andel af omkostningerne ved udskiftningen af broen på Brunevang over Harrestrup Å, frifindes Grundejerforeningen Islehøj.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes under hensyn til sagens udfald som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 50.000 kr. Beløbet er inkl. moms. Retten har ved fastsættelsen af beløbets størrelse taget udgangspunkt i de gældende takster, som retten ikke har fundet grundlag for at fravige.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Grundejerforeningen Islehøj, frifindes.

Sagsøger, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til sagsøgte, Grundejerforeningen Islehøj, med 50.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

...
dommer



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 10. december 2019

Sag BS-3570/2019-OLR
(15. afdeling)

Postfunktionærernes Andels-Boligforening,
Afdeling 2, Brunevang
(advokat Bünyamin Kocer)

mod

Grundejerforeningen Islehøj
(advokat Sabrina Bolvig Olsen, prøve)

Retten på Frederiksberg har den 11. december 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-G 2221/2017).

Landsdommerne Joachim Kromann, Ole Græsbøll Olesen og Morten Lange (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte, Grundejerforeningen Islehøj, skal betale 375.995 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2017.

Grundejerforeningen Islehøj har påstået dommen stadfæstet.

Sagsfremstilling

Denne sag drejer sig i første række om vejretten til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, hvilken vej via en bro fører over Harrestrup Å. I anden række drejer sagen sig om, hvilket beløb Grundejerforeningen Isle-

høj (herefter GF Islehøj) i givet fald skal betale i anledning af, at broen er blevet udskiftet.

Der er mellem parterne enighed om, at der hverken på privatretligt eller offentligretligt grundlag tilkommer medlemmerne af GF Islehøj vejret til den omtvistede del af Brunevang.

Det areal i Københavns Kommune, hvorpå ejendommene i GF Islehøj er beliggende, blev i 1916 udstykket fra matr.nr. 1063 Husum og efterfølgende opdelt i parceller, der i 1920 blev selvstændigt matrikulerede. Ved deklaration og overenskomst tinglyst den 22. juni 1929 blev de enkelte ejendomme i GF Islehøj pålagt at "foranstalte og bekoste den øjeblikkelige og fremtidige fulde Vedligeholdelse af hele den nuværende fra Islevhusvej gennem Fæstningsterrænet udfor de nævnte Ejendomme førende Vej samt endvidere den over Fæstningsgraven førende Bro, saaledes at alle Udgifter herved skal være Staten uvedkommende."

Det er oplyst, at GF Islehøj i dag består af 72 ejendomme, hvoraf 26 grænser op til den del af Brunevang, der er beliggende i Københavns Kommune, mens andre ejendomme blandt andet grænser op til Islevholm, der fører over broen over Fæstningsgraven og ud til Islevhusvej.

Ved overenskomst tinglyst den 4. april 1944 mellem blandt andre grundejerne i GF Islehøj og ejerne af matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, blev ejerne af ejerne af matr.nr. 2 a samt ejere eller brugere af parceller, der er udstykket fra denne ejendom, givet adgang over og færdselsret på blandt de grundejerforeningen tilhørende veje, Isleholm og Brunevang, samt nogle nærmere angivne stier. Ejerne af matr.nr. 2 a skulle herfor til GF Islehøj betale et engangsvederlag og blev samtidig pålagt at betale bidrag til istandsættelse og vedligeholdelse af vejene fastsat efter den brug og benyttelse, som ejeren eller parcedjerne måtte udøve af vejene.

Ejerne af matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, erklærede sig ved deklaration tinglyst den 7. januar 1949 på egne og senere ejeres vegne indforståede med, at den af Københavns Vandforsyning meddelte tilladelse til at anlægge en vej fra matr.nr. 2 a over Vandforsyningens ejendom matr.nr. 80, Islev By, Rødovre Sogn, var givet på vilkår blandt andet, at det areal af matr.nr. 80, som var nødvendigt for vejanlægget skulle forblive vandforsyningens ejendom og høre under det nævnte matr.nr. Endvidere fremgår af deklarationen blandt andet, at ejerne af matr.nr. 2 a skulle indhente vandløbsmyndighedernes tilladelse til overdækning af Harrestrup Å og friholde vandforsyningen for udgifterne hertil og den fremtidige vedligeholdelse, og at ejerne af matr.nr. 2 a skulle friholde vandforsyningen for alle udgifter ved vejens anlæg, den fremtidige vedligeholdelse, belysning, renholdelse mv.

Der blev den 20. juli 1949 af ejeren af matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, underskrevet en deklaration i anledning af en udstykningsplan og et vejprojekt for den pågældende ejendom for så vidt angår den del af ejendommen, der er beliggende syd for Harrestrup Å.

Det areal i Rødovre Kommune, der grænser op til GF Islehøj mod øst, og hvor Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang (herefter PAB), er beliggende, blev den 19. august 1949 udstykket fra matr.nr. 2 a, Islev By, Islev, som matr.nr. 2 gu, Islev By, Islev. Denne ejendom er beliggende nord for Harrestrup Å.

Der er mellem parterne enighed om, at matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, er identisk med matr.nr. 2 a, Islev By, Islev.

Broen over Harrestrup Å, som er beliggende i Rødovre Kommune, blev herefter opført, og Brunevang blev forlænget fra GF Islehøjs område i Københavns Kommune ind i Rødovre Kommune over PABs ejendom og videre over broen, hvorefter Brunevang efter et yderligere forløb i Rødovre Kommune har forbindelse til Islevbrovej. Der er efter det oplyste lysregulering ved krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej.

Ved Retten i Glostrups dom af 25. oktober 2010 blev PAB blandt andet i henhold til deklarationen tinglyst den 4. april 1944 forpligtet til at betale 15 % af GF Islehøjs dokumenterede udgifter til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Københavns Kommune, og af Islevholm.

Ved brev af 10. januar 2011 skrev PABs daværende advokat til GF Islehøjs daværende advokat med henvisning til dommen afsagt den 25. oktober 2010, at når GF Islehøjs medlemmer anvender "min klients del" af Brunevang, ville hun næste gang denne del af Brunevang skulle vedligeholdes med hjemmel i vejlovens § 58, stk. 1, anmode vejmyndighederne om at træffe bestemmelse om, at medlemmerne af GF Islehøj skal deltage i udgifterne ved vedligeholdelsen.

I anledning af en ansøgning fra GF Islehøj om lukning af Brunevang ved kommunegrænsen mellem Rødovre og København for kørende færdsel skrev Københavns Kommune i et høringsbrev af 10. november 2014 til PAB, at kommunen umiddelbart var indstillet på at imødekomme ansøgningen. Det fremgår af brevet blandt andet, at Brunevang ikke var en del af kommunens prioriterede vejnet, og at en lukning ikke ville ændre ved de tilstødende ejendommers primære vejadgang. Denne lukning af Brunevang blev ikke gennemført.

Ved brev af 4. februar 2015 til blandt andre PAB meddelte Rødovre Kommune, at der i forbindelse med et større byggeri, som PAB var i gang med, var foreta-

get en vurdering af bæreevnen for broen over Harrestrup Å. Resultatet af undersøgelsen havde vist, at broen havde behov for kraftig vedligeholdelse. Kommunen henviste i den forbindelse til, at vedligeholdelse af broen påhviler matr.nr. 2 a og 2 gu, Islev By, Islev, og at Rødovre Kommune ikke har andel heri. Rødovre Kommune bad i den anledning blandt andre PAB, men ikke GF Islehøj, om at forholde sig til, hvordan og hvornår broen skulle vedligeholdes.

Ved brev af 27. marts 2015 skrev PABs advokat til GF Islehøj, at broen over Harrestrup Å skulle udskiftes, og at også GF Islehøj var forpligtet til i medfør af vejlovens § 44 at bidrage hertil, da der i grundejerforeningen er ejendomme ud til Brunevang. GF Islehøjs daværende advokat afviste ved brev af 29. april 2015, at GF Islehøj skulle afholde en del af udgifterne til udskiftning af broen.

PAB iværksatte herefter i samarbejde med grundejere med ejendomme beliggende ud til Brunevang syd for Harrestrup Å en udskiftning af broen over Harrestrup Å.

Den 14. marts 2016 besvarede Rødovre Kommune en henvendelse fra Mogens Olsen, der var medlem af GF Islehøj, om GF Islehøjs forpligtelse til at bidrage til vedligeholdelse af broen over Harrestrup Å. Kommunen anførte heri blandt andet følgende:

”På nuværende tidspunkt er du den eneste, der har bedt os tage stilling til spørgsmålet om broens vedligeholdelse.

...

Det har givet os anledning til at foretage nærmere undersøgelser af spørgsmålet om, hvem der har vejret og er vejberettigede. ...

Spørgsmålet om vejret har derfor stor betydning for vores muligheder som vejmyndighed.

Vi har blandt andet undersøgt, hvornår områderne er udstykket. Det har vist sig, at området omkring vejene Brunevang, Dybekær, Islevholm og Kagsvang i Københavns Kommune er udstykket i 1920, mens ejendommene i Rødovre Kommune er udstykket på et senere tidspunkt. Matr. nr. 2gu er således udstykket i 1949, matr.nr. 2hp i 1950 og 2kz først i 1972. Dette harmonerer også med, at broen efter vores oplysninger først er blevet opført i årene omkring 1950.

Vi har også konstateret, at flere af husene i området omkring vejene i Københavns Kommune er opført i 1920'erne og 1930'erne.

Det er umiddelbart vores vurdering, at vi på baggrund af disse oplysninger ikke har grundlag for at lægge til grund, at ejendommene, der ligger i Grundejerforeningen Islehøjs område, har vejret til den del af den private fællesvej; Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. Si-

den at vi ikke kan anse grundejerne i København til at have en vejret, så er de heller ikke vejberettigede.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på udstykningstidspunkterne og det forhold, at broen først er opført lang tid efter udstykningen af ejendommene i Københavns Kommune. Vi har dermed ikke oplysninger, der taler for, at disse ejendomme skulle have opnået eller i øvrigt være blevet tildelt en vejret (efter eget ønske) til en vej (og en bro), som først er kommet til på et senere tidspunkt, og som de derfor ikke har haft brug for.

Eksistensen af en vejret er som allerede nævnt en forudsætning for, at en ejer af en ejendom efter privatvejsloven er forpligtet til at deltage i vedligeholdelsen af en privat fællesvej. Vi mener derfor ikke, at vi har hjemmel til at pålægge ejerne i Grundejerforeningen Islehøjs område at deltage i vedligeholdelsen (udskiftningen) af broen. ...

...

Vi er naturligvis indstillet på som vejmyndighed at starte en sag om vedligeholdelse af den private fællesvej (broen), hvis en vejberettiget beder os om det, som vi har pligt til efter privatvejlovens § 45, stk. 1.

På nuværende tidspunkt har vi imidlertid ikke modtaget en sådan anmodning fra en grundejer, som vi har grundlag for at anse for vejberettiget, ...

Vi foretager os på baggrund af ovenstående oplysninger ikke noget videre i sagen på nuværende tidspunkt."

Ved brev af 20. januar 2017 til GF Islehigh meddelte PABs advokat, at udskiftningen af broen var færdiggjort, og advokaten sendte et forslag til omkostningsfordeling. Dette forslag er efterfølgende blevet korrigeret.

Det fremgår af den seneste omkostningsfordeling, som PAB har udarbejdet til brug for landsrettens behandling af sagen, at de samlede udgifter til udskiftning af broen over Harrestrup Å har beløbet sig til i alt 3.368.430 kr., hvoraf PAB selv har afholdt 2.184.586 kr. Ved omkostningsfordelingen har PAB ladet ejendommens facadelængde vægte 10%, størrelsen af ejendommens areal vægte 25% og antallet af boliger vægte 65%, hvorved det påstævnte beløb på 375.995 kr., som udgør GF Islehøjs påståede andel, fremkommer.

Grundejerforeningen har stedse afvist at være forpligtet til at betale nogen del af udgifterne til udskiftning af broen.

Parterne har ikke under sagens behandling for byretten kunnet opnå enighed om gennemførelsen af en trafiktælling på Brunevang, hvorfor PABs ejendoms-mester henholdsvis den 25. og 27. september 2018 i tidsrummet fra kl. 6.45-8.00 talte henholdsvis 9 og 7 biler, der efter PABs opfattelse kom kørende ad Brunevang fra GF Islehøjs område og fortsatte ad Brunevang i Rødovre Kommune

uden at gøre holdt, før bilerne for enden af Brunevang svingede ud på Islevbrovej. Denne optælling blev gentaget den 10. april 2019 mellem kl. 15-17 og den 11. april 2019 mellem kl. 7-9, hvor der hver gang blev talt 6 biler.

Vejdirektoratet har ved en mail af 3. januar 2019 på en forespørgsel fra PABs advokat oplyst, at det er direktoratets umiddelbare vurdering, at den faktiske anvendelse af en vej i en samlet vurdering kan medføre vejret, men at det i sidste ende er domstolene, der kan tage stilling til spørgsmålet.

Forklaringer

Vidnerne Karin Larsen og Søren Iversen har afgivet forklaring. Endvidere har vidnet Mogens Olsen afgivet supplerende forklaring.

Karin Larsen har forklaret blandt andet, at hun den 1. januar 2016 flyttede ind i PAB på Brunevang. Hun blev en del af afdelingsbestyrelsen i september 2016 og har været formand herfor siden februar 2019.

Beboerne i GF Islehøj har ret til at benytte den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, og det er også hendes indtryk, at de gør det. Hun bor nu i opgang 64A, men hun boede tidligere i opgang 44, hvor hun parkerede langs Brunevang. Derfra kunne hun se, at der var biler fra GF Islehøj, der kørte ad Brunevang ind i Rødovre Kommune. Det vil også være naturligt at køre den vej, når beboerne i GF Islehøj skal til motorvejssystemet eller til indkøbsmulighederne ved Islev Torv. Der har været flere byggeprojekter på ejendomme i GF Islehøj, hvor lastbiler med byggematerialer er kørt ad Brunevang i Rødovre Kommune. Hun tror, at PAB igennem årene alene har vedligeholdt Brunevang i Rødovre Kommune ved at fylde nogle huller i vejen og lignende. Hun kan ikke svare på, om PAB i den forbindelse har bedt andre om at tage del i udgifterne hertil.

Søren Iversen har forklaret blandt andet, at han har været ejendomsmester hos PAB siden den 1. januar 2011. Han blev på et tidspunkt af PAB bedt om at tælle biler, der uden at stoppe i PABs område kørte til og fra GF Islehøj ad Brunevang i Rødovre Kommune. Han delte optællingerne med sin assistent, og de foretog optællinger om morgenen og om eftermiddagen på forskellige dage. Ved optællingerne stod han placeret på 4. sal i opgang 44, hvor det fra en svalegang på grund af vejens krumning er muligt at have fuldt overblik over Brunevang i begge retninger. Han kunne derved se, om bilerne kom fra GF Islehøjs område, og om de standsede i PABs område. Da der er vægtbegrænsning på broen over Fæstningskanalen, og da han har set lastbiler køre med tunge byggematerialer, der ikke er blevet læst af i PABs område, er han gået ud fra, at materialerne blev kørt ad Brunevang i Rødovre Kommune til GF Islehøj. I den seneste uge har der dagligt kørt flere lastbiler til og fra Brunevang nr. 6.

Der er blevet asfalteret på Brunevang i Rødovre Kommune i forbindelse med, at PAB havde afsluttet et større byggeri. Det var ikke en del af entreprisen med udskiftning af broen. Han ved ikke, om PAB har bedt GF Islehøj om at bidrage til omkostningerne ved asfalteringen.

Mogens Olsen har forklaret blandt andet, at han boede på Brunevang fra 1982 til 2018. I den periode har GF Islehøj aldrig bidraget til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. Han kender ikke til problemer med større køretøjer på broen over Fæstningskanalen. Der har aldrig været en vægtbegrænsning på 13 ton på nævnte bro. Københavns Kommune havde tidligere opsat et skilt, der forbød lastbiler, der vejede mere end 12 ton, at køre over. En bæreevnevurdering af broen viste imidlertid, at broen kunne bære meget mere, hvorfor der blev opsat nye skilte. De nye skilte forbyder kørsel med køretøjer, der på en enkelt aksel vejer mere end 9 ton eller på én akselgruppe vejer mere end 13 ton. Man kan derfor forestille sig, at lastbiler, der vejer helt op til 48 ton eller mere, kan køre på broen, hvis vægten er fordelt på flere aksler og akselgrupper. GF Islehøj har været meget indstillet på at få lavet en trafiktælling på Brunevang, men det skulle foregå på en ordentlig måde. De foreslog derfor et syn og skøn. Der ligger ikke dagligvarebutikker ved Islev Torv. Der er en servicebus, der kører ad Brunevang i Rødovre Kommune, men den kører ikke ad Brunevang i Københavns Kommune.

Anbringender

PAB har navnlig gjort gældende, at bevisbyrden for, at GF Islehøj ikke har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, påhviler GF Islehøj, jf. privatvejlovens § 44, idet flere ejendomme i grundejerforeningen grænser op til Brunevang. GF Islehøj har ikke løftet denne bevisbyrde og har i den forbindelse ikke foretaget tilstrækkelige undersøgelser til at kunne statuere, at foreningen ikke har vejret. GF Islehøj er derfor forpligtet til at betale en del af omkostningerne ved udskiftning af broen over Harrestrup Å.

I mangel af en privatretlig eller offentligretlig aftale om vejret, må spørgsmålet om vejret afgøres på grundlag af de faktiske forhold og den faktiske benyttelse af vejen. De faktiske forhold understøtter, at GF Islehøj har vejret. GF Islehøj har således fri og uhindret adgang til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å, og der er lysregulering ved krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej, hvilket gør det hensigtsmæssigt at anvende denne del af Brunevang, som ind- og udkørsel til området. Dertil kommer, at der er sat fartdæmpende vejbumper på GF Islehøjs veje, at der er en vægtbegrænsning på broen over Fæstningskanalen, og at der er indkøbsmuligheder ved Islev Torv.

Også den faktiske anvendelse af Brunevang understøtter, at GF Islehøj har vejret, idet medlemmerne af GF Islehøj altid har benyttet den del af Brunevang,

der ligger i Rødovre Kommune. Den fortsatte benyttelse er bekræftet ved trafik-tællinger foretaget af PAB i september 2018 og april 2019.

De samlede udgifter til udskiftning af broen over Harrestrup Å er fastsat af PAB i medfør af privatvejslovens § 51 og i overensstemmelse med praksis, og GF Islehøj har ikke dokumenteret, at der skulle være grundlag for en nedsættelse efter privatvejslovens § 51, stk. 4.

GF Islehøj har navnlig gjort gældende, at grundejerforeningen ikke har vejret til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, hvilket grundejerforeningen, der har foretaget de fornødne undersøgelser, har løftet bevisbyrden for. Som følge heraf skal grundejerforeningen ikke betale en del af udgifterne i forbindelse med udskiftningen af broen over Harrestrup Å. Både de faktiske forhold og den faktiske anvendelse understøtter dette.

Ved vurderingen heraf skal den udstykningsmæssige historik samt karakteren af de to udstykkede områder tillægges betydelig vægt, ligesom der må lægges vægt på, at der ikke på ejendommene tilhørende GF Islehøjs medlemmer findes tinglyste deklARATIONER om den fremtidige vedligeholdelse af den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å. Hertil kommer, at vejret til en privat fællesvej fastlægges på tidspunktet for vejens etablering, og denne ændres ikke som følge af efterfølgende ændringer af areaerne omkring vejen.

GF Islehøj har egen adgangsvej til eget område via broen over Fæstningskanalen, hvilken er den primære og foretrukne kørselsvej, som grundejerforeningens medlemmer også er forpligtet til at vedligeholde. Brunevang i Rødovre Kommune er kommet til på et senere tidspunkt af hensyn til PABs beboere og har ikke været og er fortsat ikke nødvendig for den daglige færdsel for medlemmerne af grundejerforeningen.

Almenheden kan færdes på private fælleveje, jf. privatvejslovens § 58, og den faktiske anvendelse kan derfor ikke i sig selv medføre en vejret. Endvidere anvender GF Islehøjs medlemmer ikke primært den omstridte del af Brunevang som adgangsvej, hvilket understøttes af det faktum, at grundejerforeningen har forsøgt at få Brunevang lukket ved kommunegrænsen. Den af PAB udførte trafik-tælling kan i den forbindelse ikke tillægges bevismæssig værdi.

PABs omkostningsopgørelse er endvidere fejlagtig, idet PAB ikke har beregnet et passende reduceret bidrag for ejendomme, der også grænser til anden privat fællesvej eller offentlig vej. Metodeanvendelsen til brug for den anvendte fordelingsnøgle synes ligeledes urimelig, når der i henhold til opmåling af facadementer henses til, at den oprindelige del af Brunevang i Københavns Kommune er

bebygget med parcelhuse, mens udstykningen af Brunevang i Rødovre Kommune er bebygget med etageboliger.

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er mellem parterne enighed om, at der hverken på privatretligt eller offentligretligt grundlag tilkommer medlemmer af GF Islehøj en vejret til den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune.

Det kan efter oplysningerne om det tidsmæssige forløb for udstykningen af området lægges til grund, at den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, herunder broen over Harrestrup Å, blev etableret i forbindelse med udstykningen af matr. 2 gu, Islev By, Islev, hvorpå PABs etageejendomme er beliggende, og at anlæggelsen af denne del af Brunevang, herunder broen over Harrestrup Å, skete af hensyn til adgangsforholdene til matr.nr. 2 gu. Dette støttes også af, at der den 7. januar 1949 blev tinglyst en deklaration om, at ejerne af matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, som matr.nr. 2 gu blev udstykket fra, på egne og senere ejeres vegne påtog sig alle udgifter ved vejens og broens anlæggelse og den fremtidige vedligeholdelse heraf.

Der blev ikke i denne forbindelse tinglyst en deklaration med samme pligter for grundejerforeningens medlemmer, hvorimod der den 4. april 1944 var blevet tinglyst en deklaration, hvorefter grundejerforeningen indrømmede den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2 a, Islev By, Rødovre Sogn, adgang til færdsel ad foreningens veje stier mod blandt andet deltagelse i betalingen af udgifterne til vedligeholdelse.

Det må yderligere lægges til grund, at medlemmerne af grundejerforeningen ikke før denne sag er blevet afkrævet noget beløb til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune.

Endvidere må det lægges til grund, at det område, som bebos af grundejerforeningens medlemmer, på tidspunktet for frastykningen af matr.nr. 2 gu, Islev By, Islev, var udstykket og anlagt med egne adgangsveje, herunder den del af Brunevang, der er beliggende i Københavns Kommune, og med udkørsel fra området via broen over Fæstningskanalen. Der er på disse ejendomme tinglyst en deklaration om vedligeholdelse af disse adgangsveje, herunder af broen over Fæstningskanalen.

Under disse omstændigheder kan de faktiske forhold og den faktiske anvendelse, uanset at det må lægges til grund, at den omtvistede del af Brunevang og broen over Harrestrup Å i et ikke nærmere oplyst omfang også benyttes af medlemmerne af grundejerforeningen, ikke føre til, at grundejerforeningen har vejret til denne del af Brunevang, jf. lov om private fælles veje § 44.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.

Efter sagens udfald skal PAB i sagsomkostninger for landsretten betale 40.000 kr. til GF Islehøj til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, inden 14 dage betale 40.000 kr. til Grundejerforeningen Islehøj. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 15. januar 2021

Sag BS-13147/2020-HJR
(2. afdeling)

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang
(advokat Knud-Erik Kofoed)

mod

Grundejerforeningen Islehøj
(advokat Poul Hvilsted)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 11. december 2018 (BS G-2221/2017) og af Østre Landsrets 15. afdeling den 10. december 2019 (BS-3570/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Oliver Talevski, Jens Kruse Mikkelsen og Anne Louise Bormann.

Påstande

Appellanten, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, har nedlagt følgende påstande:

1. Grundejerforeningen Islehøj skal til Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, betale 375.995 kr. med procesrente fra den 20. oktober 2017.
2. Grundejerforeningen Islehøj skal til Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, betale 93.946,73 kr. med procesrente fra den 20. december 2019.

Indstævnte, Grundejerforeningen Islehøj, har over for Postfunktionærernes Andels-Boligforenings påstand 1 påstået stadfæstelse og over for påstand 2 frifindelse.

Grundejerforeningen Islehøjs påstand 1 for Højesteret svarer til påstanden for landsretten, mens påstand 2 for Højesteret er ny og angår tilbagebetaling af betalte sagsomkostninger for byretten og landsretten forrentet fra betalingsdatoen.

Supplerende sagsfremstilling

Til belysning af brugen af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune, har Postfunktionærernes Andels-Boligforening fået udført en ny trafiktælling for Højesteret. Trafiktællingen er foretaget af Power Mandskab ApS over ti hverdage i perioden fra den 25. maj 2020 til den 12. juni 2020 i tidsrummene kl. 6:30-9:30, kl. 11:00-13:00 og kl. 14:30-17:30. Ifølge trafiktællingen har i alt 181 køretøjer passeret kommunegrænsen på Brunevang i de nævnte tidsrum i tilfælde, hvor køretøjerne hverken startede eller stoppede i Postfunktionærernes Andels-Boligforenings område.

Retsgrundlag

Lov om private fællesveje (privatvejsloven) indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

”§ 10. I denne lov forstås ved:

...

3) *Privat fællesvej*: Vej, gade, bro eller plads, der ikke er en offentlig vej, jf. nr. 1, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer.

...

5) *Vejret*: Den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej eller privat fællessti til at benytte den pågældende private fællesvej eller fællessti som færdselsareal for ejendommen.

6) *Vejberettiget*: En indehaver af en vejret.

...

§ 44. Ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra

denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.”

Bestemmelserne blev affattet ved lov nr. 1537 af 21. december 2010. Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fremgår bl.a. (Folketingstidende 2010-11, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 48, s. 17):

”1. Lovforslagets baggrund

...

Private fællesveje er arealer, som ejerne af andre ejendomme end den eller de ejendomme, som arealet ligger på, har fået ret til at benytte som færdselsareal. Retten er som udgangspunkt af privatretlig karakter, idet retten til at benytte de pågældende veje, hviler på et særligt grundlag, typisk en aftale, der kan være sikret ved tinglyst servitut. Private fællesveje kan som udgangspunkt lovligt benyttes af andre end de vejberettigede. Vejene indgår således i vidt omfang sammen med de offentlige veje i det almindelige vejnet og er derfor undergivet en offentligretlig regulering gennem reglerne i lov om private fællesveje (privatvejsloven). De offentligretlige interesser, der knytter sig til private fællesveje, varetages af kommunerne.”

I bemærkningerne til privatvejslovens § 10 hedder det bl.a. (Folketingstidende 2010-11, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 48, s. 26):

”Til § 10

I den foreslåede bestemmelse defineres de vejtyper og en række øvrige centrale begreber, der anvendes i loven.

...

Private fællesveje og fællesstier er arealer, som ejerne af andre ejendomme end den eller de ejendomme, som arealet ligger på, har ret til at benytte som færdselsareal. En sådan vejret er som udgangspunkt af privatretlig karakter. Den hviler typisk på en aftale med ejeren af arealet.

Retten kan dog være opstået på offentligretligt grundlag, f.eks. ved ekspropriation, ved nedklassificering af en offentlig vej til privat fællesvej eller (i byområder) ved, at kommunen har tildelt vejretten.

Spørgsmålet om, hvorvidt vejrettigheder eksisterer, og dermed om et areal er privat fællesvej, er således grundlæggende et privatretligt spørgsmål.

Hvis det ikke kan dokumenteres (f.eks. ved en ekspropriationsbeslutning, en kommunal beslutning om nedklassificering eller om tildeling af vejret eller ved tinglyst servitut), at nogen grundejer har vejret til en vej, og at den dermed er privat fællesvej, afhænger spørgsmålet af, om vejejer anerkender dette. Hvis det ikke er tilfældet, kan kommunen som udgangspunkt ikke administrere vejen som privat fællesvej, og den, der vil hævde at have vejret, må søge retten fastslået ved domstolene. Kommunen kan dog administrere en vej som privat fællesvej, hvis den er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller nogen af dens lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken. Retten til at benytte en sådan vej kan – ifølge § 1 i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejretigheder – ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den ejendom, hvorpå vejen ligger. Den der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når disse betingelser er opfyldt, har bevisbyrden. Der er således i disse situationer en formodning for, at vejen er privat fællesvej.”

I bemærkningerne til privatvejslovens § 44 hedder det (Folketingstidende 2010-11, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 48, s. 35-36):

”Til § 44

Den foreslåede bestemmelse afløser den gældende lovs § 57, stk. 1, hvorefter det er ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, der skal sørge for at holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og størrelse, herunder at holde vejen forsynet med forsvarligt afløb.

Efter § 57, stk. 1, i den gældende lov er det uden betydning, om den pågældende grundejer har vejret til vejen.

Hvis grundejerne ikke opfylder deres forpligtelser efter bestemmelsen, kan kommunen efter § 57, stk. 2, kræve vejen istandsat. Kommunen kan i den forbindelse enten bestemme, at de enkelte grundejere skal sørge for at udføre en nærmere angiven del af arbejdet, eller at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde under kommunens kontrol. Hvis kommunen vælger, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde, skal kommunen i henhold til den gældende lovs § 62, stk. 1, i almindelighed fordele udgifterne til arbejdet mellem ejerne af de tilgrænsende ejendomme med vejret til vejen efter vejbidragslovens § 11-12.

Ejeren af en ejendom, der grænser til en privat fællesvej, er således efter den gældende lov forpligtet til at sørge for at vedligeholde vejen, uanset om han har vejret til den, og kan – hvis han ikke lever op til sin forpligt-

else – af kommunen påbydes at sætte en nærmere angiven del af vejen i stand, jf. § 57, stk. 2. Derimod vil den pågældende – hvis han ikke har vejret – ikke kunne pålægges nogen del af udgiften, hvis kommunen bestemmer, at vejen skal istandsættes som et samlet arbejde.

Denne forskel har givet anledning til misforståelser i kommunerne, og har løbende givet anledning til henvendelser, herunder klager fra grundejere, der ikke kan forstå og acceptere, at kommunen kan pålægge dem at istandsætte en del af en privat fællesvej, som de mener eller som de måske endda kan dokumentere ikke at have vejret til.

Kredsen af vedligeholdelsesforpligtede grundejere efter § 57, stk. 1, er fastlagt ud fra en formodning om, at ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, har vejret til den. Den samme formodning må der imidlertid være tale om ved et samlet arbejde. Det forekommer derfor svært at begrunde den forskellige behandling, som de gældende regler anviser i de to situationer.

Derfor foreslås det i § 44, at det er ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand, men at ejere, som kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen, er undtaget fra forpligtelsen. Kommunen vil således ikke kunne påbyde grundejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret, at istandsætte nogen del af vejen som et enkeltstående arbejde.

Spørgsmålet om, hvorvidt en konkret grundejer har vejret til en privat fællesvej, er som udgangspunkt et privatretligt spørgsmål, som afhænger af de indgåede aftaler m.v. Spørgsmålet må derfor som udgangspunkt afgøres ved, at vejejeren og den pågældende må nå til enighed. Ellers må det afgøres af domstolene.

En vejret kan imidlertid være tildelt på offentligretligt grundlag, f.eks. ved nedklassificering af en offentlig vej til privat fællesvej, jf. vejlovens § 23 eller ved ekspropriation. I så fald vil det ved hjælp af oplysningerne i denne sag kunne dokumenteres, hvem der har vejret til vejen.

Med den foreslåede ændring bringes reglerne om enkeltstående arbejder i overensstemmelse med reglerne om fordeling af udgifter til istandsættelsesarbejder, der udføres som samlede arbejder.

Det bemærkes i den forbindelse, at den gældende lovs § 62, stk. 2, ikke foreslås videreført. Efter denne bestemmelse skal kommunen i tilfælde, hvor der ikke er enighed mellem grundejerne om, at en eller flere grundejere ikke har vejret, henvise grundejerne til at få spørgsmålet af-

klaret ved domstolene, og fordele udgifterne til et samlet arbejde mellem ejerne af samtlige ejendomme, der grænser til vejen.”

Vejdirektoratet har i en vejledende udtalelse af 27. marts 2012 anført følgende om, hvordan en grundejer skal dokumentere, at vedkommende ikke har vejret til en privat fællesvej, jf. herved privatvejslovens § 44, 2. pkt.:

”Privatvejslovens § 44

I privatvejslovens § 44 fastslås den almindelige regel om, at ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej i by, har pligten til at sørge for, at vejen er i god og forsvarlig stand. Undtaget fra denne pligt er de grundejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.

Bestemmelsen bygger på den antagelse, at en grundejer som hovedregel har vejret til de private fællesveje, vedkommendes ejendom grænser til.

Det er over for kommunen (vejmyndigheden), at grundejeren skal kunne dokumentere sin påstand om, at vedkommende ikke har vejret til den tilgrænsende vej.

Hvad er en vejret?

En vejret er den ret, som ejeren af en ejendom har over en privat fællesvej, der tjener som færdselsareal for ejendommen, jf. privatvejslovens § 10, nr. 5.

Ejeren af en ejendom skal have vejret til en privat fællesvej for at kunne benytte denne vej som adgangsvej til sin ejendom.

Ejeren kan således ikke udnytte det forhold, at den private fællesvej er åben for almindelig gående, cyklende og kørende færdsel til fx at køre fra vejen og ind på sin ejendom. Omvendt er der ikke krav om, at ejeren skal have vejret for at benytte vejen i forbindelse med fx klipning af sin hæk langs med vejen.

Ejeren kan have vejret til mere end én privat fællesvej eller kan have direkte adgang til en offentlig vej. Det er uden betydning for vejrettens eksistens, om vejretten udnyttes eller kan udnyttes, og om der er etableret en indkørsel eller havelåge til ejendommen.

En vejret stiftes typisk ved en privat aftale mellem ejerne af de berørte ejendomme. I mange udstykningsområder er det en forudsætning for, at udstykkeren har kunnet udstykke de enkelte ejendomme og sælge dem, at der er sørget for en lovlig vejadgang til ejendommen. Men vej-

ret kan også erhverves ved hævde, eller være tildelt af en myndighed efter bestemmelser i lovgivningen eller ved ekspropriation.

Om en sådan vejret til at råde over en anden grundejers ejendom til færdselsmæssige formål eksisterer, er derfor som udgangspunkt et privatretligt anliggende mellem ejeren af den ejendom, vejen ligger på, og ejeren af den ejendom, der ønsker at bruge eller faktisk bruger vejen som adgangsvej til sin ejendom.

Hverken kommunen eller Vejdirektoratet kan tage stilling til dette spørgsmål. I tilfælde af uenighed mellem sagens parter må sagen afgøres ved domstolene.

Hvordan kan en grundejer dokumentere, at vedkommende ikke har vejret til en tilgrænsende privat fællesvej?

Hverken privatvejsloven eller dens forarbejder indeholder nærmere oplysninger om, hvordan en grundejer dokumenterer, at vedkommende ikke har vejret. Dette skyldes, at der er tale om et aftaleretligt forhold, som ofte kan være vanskeligt at dokumentere skriftligt.

I det følgende nævnes en række forhold, som kan bidrage til at oplyse, om ejeren af en bestemt ejendom har vejret til en privat fællesvej. Ofte vil spørgsmålet skulle besvares ved en kombination af flere af de foreslåede tilgangsvinkler.

Tingbogen

Hvor vejrettigheder er tinglyst, ses de oftest tinglyst som en byrde på vejejerens ejendom (den tjenende ejendom). Så derfor kunne det være en god ide at undersøge tingbogen for den ejendom, vejen ligger på.

Domsudskrift

I en række tilfælde har en uenighed mellem vejejeren og en grundejer om vejret til vejen været indbragt for domstolene. Det kan fx dreje sig om spørgsmål om hævde, vejrettens nærmere omfang og lignende.

Hvis dette er tilfældet i den konkrete sag, kan dommen fremlægges som dokumentation for, om der var vejret på domstidspunktet.

Spørg vejejeren

Som nævnt er spørgsmålet om vejret som hovedregel et aftaleretligt forhold mellem vejens ejer og den grundejer, der ønsker at benytte vejen eller rent faktisk benytter vejen.

Hvis vejens ejer bekræfter, at ejeren af en bestemt ejendom ikke har vejret til vejen, kan dette fremlægges som til støtte for, at der ikke er vejret.

Er vejretten tildelt på offentligretligt grundlag?

Hvis vejretten er tildelt af kommunen efter bestemmelserne i den nuværende eller tidligere privatvejslov, eller vejretten er tildelt på andet offentligretligt grundlag, fx ved en ekspropriation, vil kommunen kunne bede den grundejer, der nu hævder, at vedkommende ikke længere har vejret til vejen, om at redegøre nærmere for de efterfølgende forhold eller aftaler, hvorved grundejeren har afskrevet sig vejretten.

Hvilke ejendomme har det godkendte vejudlæg skullet betjene?

Siden 1. januar 1973 har alle nye vejudlæg af private fællesveje i byer og bymæssige områder skullet godkendes af kommunalbestyrelsen – eller være godkendt på andet offentligretligt grundlag.

Det betyder, at kommunen i en række tilfælde vil kunne finde den gamle godkendelsessag frem fra arkiverne og se, om det fremgår af sagen, hvilke ejendomme det påtænkte vejudlæg skulle betjene.

På grund af kommunesammenlægninger m.m. er det dog ikke altid sikkert, at disse oplysninger kan findes.

Hvad kan Kort- og Matrikelstyrelsen oplyse?

I henhold til de matrikulære bestemmelser optages rent private veje normalt ikke på et matrikelkort. Hvis der er optaget et vejudlæg på matrikelkortet, kunne det derfor pege i retning af, at vejen på optagelsestidspunktet var en offentlig vej eller en privat fællesvej.

I en række tilfælde ligger Kort- og Matrikelstyrelsen inde med oplysninger om, hvilke ejendomme der skulle have vejret til det vejudlæg, som styrelsen blev bedt om at optage. Det er således muligt i en række tilfælde at få et historisk billede af vejretsspørgsmålet.

Specielt ved meget gamle vejudlæg er det tvivlsomt, om Kort- og Matrikelstyrelsen har de ønskede oplysninger. Her kan der blot være tale om, at veje fra gamle kort er blevet videreført på de nye kort uden en egentlig prøvelse.

Kan den udstykningsmæssige historie give svar på spørgsmålet?

Siden 1. januar 1973 har kommunalbestyrelsen i forbindelse med ansøgninger om tilladelse til udstykning skullet sikre sig, at udstykkeren oplyste en lovlig vejadgang til offentlig vej, evt. via privat fællesvej, for samtlige parceller af den udstykkede ejendom.

Der findes tilsvarende regler i udstykningslovens §§ 18 og 20.

I en række tilfælde vil oplysningerne fra udstyknings sagen kunne kaste lys over vejretsspørgsmålet.

I andre tilfælde kan den udstykningsmæssige historie – altså hvilken oprindelig ejendom er parcellerne udstykket fra – kunne give en indikation på, om en bestemt ejendom kan antages at have vejret til vejene inden for udstykningsområdet.

Har ejendommen adgang til den private fællesvej?

Som nævnt ovenfor er det principielt uden betydning for vejrettens eksistens, om ejeren af en ejendom har adgang eller lovligt kan etablere en adgang fra vejen til ejendommen.

Men helt uden betydning er det ikke, om der findes en adgang, hvis ejeren af ejendommen nu gør gældende, at vedkommende ikke har vejret til vejen.

En adgang til en vej – uanset om adgangen kun må etableres med en offentligretlig godkendelse – må opfattes som udtryk for, at ejeren af ejendommen mener at have vejret til vejen. Ellers ville vedkommende ikke lovligt kunne udnytte adgangen.

De faktiske forhold på vejen vil derfor naturligt indgå som et element i kommunens bedømmelse af, om grundejeren har løftet bevisbyrden for, at vedkommende ikke har vejret.

Hvordan er ejendommen tidligere indgået i kommunens afgørelser om istandsættelse m.m. af den private fællesvej?

I henhold til den tidligere privatvejslov fordelte kommunen udgifterne til påbudte arbejde, der skulle udføres som et samlet arbejde under kommunens kontrol, mellem ejerne af de ejendomme, der grænsede til den pågældende vejstrækning og havde vejret til vejen.

Omvendt kunne kommunen – uanset om ejeren havde vejret til vejen – pålægge ejeren at udføre et bestemt arbejde på vejen ud for vedkommendes ejendom. Tilsvarende gjaldt vintervedligeholdelse og renholdelse.

Hvis der foreligger en tidligere udgiftsfordeling for et istandsættelsesarbejde påbudt af kommunen efter privatvejslovens regler, og den omhandlede ejendom ikke indgår i fordelingen, kunne dette umiddelbart

tages til indtægt for, at de øvrige grundejere dengang anerkendte, at ejeren af den omhandlede ejendom ikke havde vejret til vejen.”

Anbringender

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, (PAB) har anført navnlig, at ejerne af de ejendomme, som grænser til Brunevang, efter privatvejslovens § 44 skal deltage i omkostningerne til udskiftning af broen (der er en del af Brunevang) over Harrestrup Å. Da Grundejerforeningen Islehøj (GF Islehøj) grænser til Brunevang, er det udgangspunktet, at GF Islehøj har vejret og skal bidrage til udgifterne ved udskiftningen. GF Islehøj kan alene være undtaget fra forpligtelsen, hvis den kan dokumentere, at beboerne i grundejerforeningen ikke har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, jf. privatvejslovens § 44, 2. pkt.

Det antages i teori og praksis, at vejret er et privatretligt anliggende og typisk stiftes ved en privat aftale mellem ejerne af de berørte ejendomme. En vejret kan også være tildelt på offentligretligt grundlag. Ved uenighed afgøres spørgsmålet af domstolene. Vejdirektoratet har i en udtalelse af 27. marts 2012 forholdt sig til spørgsmålet om, hvordan en grundejer kan dokumentere, at vedkommende ikke har vejret til en privat fællesvej. Foruden undersøgelser, der relaterer sig til privatretlige og offentligretlige forhold, anfører Vejdirektoratet, at adgang til den private fællesvej – altså de faktiske forhold – også skal tillægges vægt ved afklaringen af spørgsmålet. Af en mail af 3. januar 2019 fra Vejdirektoratet til PAB fremgår endvidere, at den faktiske anvendelse i en samlet vurdering kan medføre vejret. Efter PAB's opfattelse betyder en "samlet vurdering", at der skal foretages en konkret vurdering af de faktiske forhold, herunder den faktiske anvendelse. Derimod indebærer en samlet vurdering ikke, at den faktiske anvendelse ikke i sig selv kan medføre vejret.

Der er enighed om, at medlemmerne af GF Islehøj hverken på privatretligt eller offentligretligt grundlag har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. De faktiske forhold og den faktiske anvendelse medfører dog i sig selv, at GF Islehøj har vejret.

GF Islehøj har således fri og uhindret adgang til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. Den uhindrede adgang må betragtes som udtryk for, at GF Islehøj har vejret til denne del af Brunevang, herunder broen over Harrestrup Å. Medlemmerne af GF Islehøj og PAB har altid ageret ud fra en forudsætning om, at medlemmerne af GF Islehøj har vejret og kan benytte den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune.

Det er bl.a. på grund af lysreguleringen i krydset Tårnvej/Islevbrovej/Islevhusvej hensigtsmæssigt for beboerne i GF Islehøj at benytte den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. GF Islehøjs adgangsvej til området via broen

over Fæstningskanalen kan ikke i sig selv føre til, at GF Islehøj ikke har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. Der er fartdæmpende vejbumpe på GF Islehøjs veje, herunder den del af Brunevang, der ligger i Københavns Kommune. Der er ikke tilsvarende vejbumpe på Rødovre-delen af Brunevang. Det er nemmest for beboerne i GF Islehøj at benytte Rødovre-delen af Brunevang for at komme ud på Islevbrovej, som fører til Islev Torv. Der er indført vægtbegrænsning på broen over Fæstningskanalen i Københavns Kommune, og tunge køretøjer til GF Islehøj skal derfor benytte broen over Harrestrup Å.

Det kan på baggrund af de foretagne trafiktællinger endvidere konstateres, at der for beboerne i GF Islehøj er tale om væsentlig og regelmæssig benyttelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune.

De faktiske forhold på vejen og den faktiske anvendelse fører til, at GF Islehøj ikke kan løfte bevisbyrden for, at GF Islehøjs beboere ikke har vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune. GF Islehøj skal således deltage i omkostningerne til udskiftning af broen over Harrestrup Å, jf. privatvejslovens § 44.

Tinglyste deklamationer og andre privat- eller offentligretlige aftaler og dokumenter om vedligeholdelsespligt fortrænger ikke privatvejslovens regler. Forpligtelsen til at vedligeholde broen over Harrestrup Å følger tillige af privatvejsloven, der pålægger alle grundejere, som har ejendom grænsende til en privat fællesvej at deltage i omkostningerne til vedligeholdelsen. På denne baggrund er alle grundejere, der grænser op til Brunevang, blevet inddraget i udgiftsfordelingen. Bortset fra GF Islehøj har alle øvrige grundejere anerkendt, at det påhviler dem at bidrage til udgifterne i henhold til privatvejsloven.

Det skal ikke tillægges betydning, at en overenskomst fra 1941 giver PAB vejret til den del af Brunevang, der ligger i Københavns Kommune, men at der ikke er indgået eller tinglyst tilsvarende aftaler eller dokumenter om GF Islehøjs vejret til Rødovre-delen af Brunevang. Overenskomsten fra 1941 var nødvendig for at opnå adgang til offentlig vej, således at matriklen kunne benytte GF Islehøjs veje som adgangsvej til og fra området. Baggrunden for, at der ikke efter opførelsen af PAB's ejendom og forlængelsen af Brunevang ind i Rødovre Kommune blev indgået en overenskomst vedrørende GF Islehøjs vejret, skal findes i de dagældende regler i privatvejsloven og vejvedtægterne, hvorefter alle tilstødende grundejere – uden undtagelse – var forpligtet til at bidrage til at istandsætte og vedligeholde en privat fællesvej.

Medlemmerne af GF Islehøj er ikke før denne sag blevet afkrævet beløb til vedligeholdelse af den del af Brunevang, der er beliggende i Rødovre Kommune. Dette skyldes dog, at det PAB bekendt aldrig har været relevant at opkræve no-

get beløb, da der aldrig er foretaget større renovering eller udskiftning af Rødovre-delen af Brunevang.

Udgifterne til udskiftning af broen er blevet fordelt i henhold til den dagældende § 51 i privatvejsloven. GF Islehøj er ikke berettiget til reduktion i bidraget.

GF Islehøj har anført navnlig, at dens medlemmer ikke har og aldrig har haft vejret til PAB's del af Brunevang, herunder broen over Harrestrup Å, hvilket er dokumenteret.

Det historiske forløb beviser, at der på intet tidspunkt implicit eller eksplicit er tildelt eller forudsat tildelt en sådan vejret for GF Islehøj eller dens medlemmer. Det sammenfaldende navn "Brunevang" er det eneste fællestrek ved de to vejstrækninger i Københavns Kommune og Rødovre Kommune, hvilket ikke har nogen selvstændig retlig betydning. De to beboelsesområder er i vidt omfang skabt på forskellige måder i hver sin kommune og i sammenhæng med etableringen af to private fællesvejsanlæg, der retligt eller regulatorisk intet har med hinanden at gøre.

Den eneste undtagelse er, at PAB's ejendom i 1941 fik en aftalt vejret til GF Islehøjs private vejanlæg ud til Islevhusvej. Denne vejret har særlig betydning ved at vise, at PAB ikke omvendt kan påberåbe sig en "snigende" vejret den anden vej. PAB har i årtier forsømt at skabe ordnede forhold, hvis PAB mente, at der skulle gælde en gensidig forpligtelse til vedligeholdelse af vejsystemet mellem de to offentlige veje, Islevhusvej og Islevbrovej. Det er utroværdigt, at PAB i årtier i fuldstændig tavshed skulle have haft den opfattelse af retsforholdene, som gøres gældende under denne sag.

GF Islehøj har på denne baggrund godtgjort, at hverken GF Islehøj som grundejerforening eller dens medlemmer – eller nogle af dem – har en vejret, men forløbet er sådan, at det under alle omstændigheder uanset privatvejslovens § 44 må være PAB, der har bevisbyrden for eksistensen af en implicit vejret og vedligeholdelsespligt.

GF Islehøjs medlemmer har siden begyndelsen af 1920'erne haft en fuldgod og ubegrænset vejadgang til offentlig vej over Fæstningsbroen til Islevhusvej. Medlemmerne har betalt for denne vejadgang i henhold til aftale med Finansministeriet siden 1928 og har vedligeholdt vejadgangen i næsten 100 år.

Der er ikke fremlagt nogen troværdig dokumentation for, at de 26 grundejere langs Brunevang i Københavns Kommune skulle benytte Brunevang i Rødovre Kommune i nogen udstrækning, der afviger fra den trafik, som enhver privat fællesvej i Danmark må tåle, fordi private fællesveje indgår i det almene tra-

fiknet. PAB har ensidigt foretaget trafiktællinger, der savner professionel kvalitet og integritet. Trafiktællingerne har derfor ikke nogen bevisværdi. PAB har – uanset spørgsmålet om vejret – ikke nogen adgang til at begrænse, hvem der kører på PAB's del af Brunevang.

Den faktiske anvendelse er i øvrigt uden retlig betydning for spørgsmålet om vejret. Den faktiske anvendelse af en privat fællesvej kan give anledning til en bidragsforpligtelse for en ikke-vejberettiget part, jf. privatvejslovens § 52, men der er ikke tale om en situation, som opfylder kriterierne for en sådan bidragsforpligtelse.

PAB har lavet et regnestykke vedrørende omkostningsfordelingen med henvisning til en praksis, der hviler på egne undersøgelser, som ikke er nærmere belyst eller dokumenteret. Der kan ikke lægges afgørende vægt på disse regnestykker.

Der er anledning til en skønsmæssig, men betydelig, reduktion af det beløb, som et eventuelt bidrag fra GF Islehøj kan udmåles til.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om Grundejerforeningen Islehøj (GF Islehøj), der ligger i Københavns Kommune, har pligt til at bidrage til istandsættelse og vedligeholdelse af den del af vejen Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune, nærmere bestemt udskiftning af en bro over Harrestrup Å.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, (PAB) har efter en henvendelse fra Rødovre Kommune af 4. februar 2015 som led i istandsættelse og vedligeholdelse af Brunevang etableret en ny bro over Harrestrup Å umiddelbart syd for PAB's ejendom. Udgiften hertil udgør i alt 3.368.430 kr., hvoraf PAB selv har afholdt 2.184.586 kr. PAB har nedlagt påstand om, at GF Islehøj skal bidrage med 375.995 kr. efter en skønsmæssig omkostningsfordeling efter privatvejslovens § 51. Det resterende beløb er efter det oplyste betalt af de øvrige ejendomme, der grænser til Brunevang (i Rødovre Kommune).

Brunevang er privat fællesvej i både Rødovre og Københavns Kommune, jf. privatvejslovens § 10, nr. 3, hvorefter en privat fællesvej bl.a. er 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.

Det følger af privatvejslovens § 44, at ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsart og omfang. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen. Efter lovens § 10, nr. 5, er vejret den ret, som

den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over bl.a. en privat fællesvej til at benytte denne som færdselsareal for ejendommen.

Det følger af forarbejderne til bestemmelserne, at spørgsmålet om, hvorvidt en konkret grundejer har vejret til en privat fællesvej, som udgangspunkt er et privatretligt spørgsmål, som afhænger af de indgåede aftaler mv. En vejret kan også være tildelt på offentligretligt grundlag, f.eks. ved ekspropriation, ved nedklassificering af en offentlig vej til privat fællesvej eller (i byområder) ved, at kommunen har tildelt vejretten (vejudlæg).

Højesteret finder, at vejret efter privatvejsloven og dens forarbejder alene kan stiftes på privatretligt grundlag (ved aftale eller hævde) eller på offentligretligt grundlag (f.eks. ved vejudlæg eller ekspropriation). De faktiske forhold og den faktiske anvendelse af en privat fællesvej kan – når der ikke er tale om en sag om erhvervelse af hævde til færdsel – ikke i sig selv stifte en vejret.

I det omfang det ikke er muligt på anden måde entydigt at klarlægge, hvem der har vejret til en privat fællesvej, f.eks. ved eftersyn af tingbogen eller henvendelse til vejmyndigheden (kommunen) eller matrikelmyndigheden (Geodatastyrelsen), kan det dog efter omstændighederne indgå i den bevismæssige vurdering af, om der må anses for at være indgået en – eventuelt mundtlig eller stiltiende – aftale om vejret, at en ejendom faktisk har adgang til en privat fællesvej, som ejendommen grænser til, og at ejeren af ejendommen anvender den private fællesvej. Det må dog samtidig indgå, at private fællesveje efter forarbejderne til privatvejsloven som udgangspunkt lovligt kan benyttes af andre end de vejberettigede, da vejene i vidt omfang indgår i det almindelige vejnet. Den faktiske anvendelse vil derfor navnlig kunne være bevismæssigt relevant, hvor den private fællesvej er eneste eller væsentligste adgangsvej til en ejendom.

Parterne er enige om, at der hverken på privatretligt eller offentligretligt grundlag tilkommer medlemmer af GF Islehøj en vejret til den del af Brunevang, der ligger i Rødovre Kommune.

PAB gør gældende, at de faktiske forhold og den faktiske anvendelse i sig selv medfører vejret for GF Islehøj og dens medlemmer, og at foreningen derfor skal bidrage til omkostningerne til udskiftning af broen. PAB har i denne forbindelse navnlig henvist til Vejdirektoratets vejledende udtalelse af 27. marts 2012.

Højesteret finder som anført ovenfor, at de faktiske forhold og den faktiske anvendelse ikke i sig selv kan stifte en vejret. Højesteret finder endvidere, at der efter bevisførelsen om disse forhold ikke er grundlag for at fastslå, at der foreligger en stiltiende aftale mellem PAB og GF Islehøj om vejret for grundejerfor-

eningen og dens medlemmer til den del af vejen Brunevang, der ligger i Rød-ovre Kommune.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom og frifinder GF Islehøj for PAB's påstand om tilbagebetaling af sagsomkostninger.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

Grundejerforeningen Islehøj frifindes for påstand 2 fra Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Afdeling 2, Brunevang, betale 50.000 kr. til Grundejerforeningen Islehøj.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.