

MRF 2022.157

Højesterets dom af 12. august 2022, 1. afd., sag BS-5814/2021-HJR
(Thomas Rørdam, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Rikke Foersom)

Vejlauget X (adv. Lars Vindfeldt Skals) mod A og B (adv. Søren Egede Schulz)

Vejlauget kunne anlægge sag om vejret mod A og B, selvom vejlauget kun ejede en tredjedel af den private fællesvej. Der forelå ikke et nødvendigt procesfællesskab, jf. retsplejelovens § 255, stk. 2, og A og B havde for Højesteret frafaldet anbringende om vejret efter vejrettighedsloven fra 1938.

A og B købte i 2016 en grund på en privat fællesvej (X-vej 10). I forbindelse med A og B's opførelse af en bolig på grunden opstod der spørgsmål om vejretten til den private fællesvej X-vej. Vejlauget, X, ejede 1/3 af den private fællesvej, mens to grundejere (deres dødsboer) ejede de to andre tredjedele. X anlagde sag mod A og B med påstand om, at de skulle anerkende, at de ikke havde vejret til den private fællesvej. Spørgsmålet i sagen var dels, om der forelå en vejret, dels om der forelå et nødvendigt procesfællesskab mellem vejlauget og de to øvrige ejere af den private fællesvej med den virkning, at vejlauget ikke kunne optræde på egen hånd som sagsøger, jf. retsplejelovens § 255, stk. 2. Byretten udtalte, at det fremgår af § 1, stk. 1, i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder, at når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning, selv om retten ikke er tinglyst. Det fremgår af samme lovs § 1, stk. 2, at den, der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når de i stk. 1 nævnte betingelser er til stede, har bevisbyrden. Byretten lagde herefter til grund, at X-vej var eneste eller væsentligste adgang til X-vej 10, at X-vej var angivet på matrikelkortet, og at matrikelkortet i det væsentligste stemte overens med forholdene for X-vej i marken, og at X-vej 10's eventuelle vejret til X-vej ikke var tinglyst. Da A og B gjorde brug af X-vej til færdsel til og fra X-vej 10, forinden vejlauget erhvervede adkomst til X-vej, kunne vejlauget ikke fortrænge vejrettigheden, jf. vejrettighedslovens § 1, stk. 1. Herefter var der ikke grundlag for at tage stilling til, om der forelå det nødvendige

procesfællesskab, jf. retsplejelovens § 255, stk. 2. Da vejlauget ikke kunne fortrænge A og B's vejrettighed til X-vej, frifandt A og B. Vejlauget ankede dommen til landsretten, der også frifandt A og B, men ikke med henvisning til lov om private vejrettigheder, idet landsretten fandt, at et søgsmål med det formål at håndhæve ejerrettigheder alene kunne anlægges af ejerne i forening. Under disse omstændigheder var der ifølge landsretten ikke grundlag for at fravige udgangspunktet om, at der forelå et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af vejen. Vejlauget indbragte herefter med Procesbevillingsnævnet tilladelse sagen for Højesteret, hvor A og B frafaldt anbringendet om vejret efter lov om private vejrettigheder. Om det nødvendige procesfællesskab udtalte Højesteret, at det efter de foreliggende oplysninger måtte lægges til grund, at tildeling af vejrettigheder i henhold til privatvejslovens § 26, stk. 1, krævede enstemmighed blandt de tre ejere af den private fællesvej. Vejlauget havde – som medejer af vejen – retlig interesse i at få prøvet den nedlagte anerkendelsespåstand. En stillingtagen til anerkendelsespåstanden ville ikke være retligt bindende for de to andre ejere af vejen, og der sås ikke at foreligge hensyn til disse ejere af vejen eller til A og B, som talte afgørende imod, at anerkendelsespåstanden blev taget under pådømmelse. På den anførte baggrund fandt Højesteret, at der ikke forelå et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af vejen som nævnt i retsplejelovens § 255, stk. 2, mht. vejlaugets anerkendelsespåstand. Herefter, og da A og B for Højesteret havde frafaldet deres anbringende om at have vejret til den private fællesvej, blev vejlaugets anerkendelsespåstand om, at A og B skulle anerkende, at de ikke havde vejret til den private fællesvej, taget til følge.

Kommentar: Dommen illustrerer betydningen af forhandlingsmaksimen. Såfremt A og B ved Højesteret havde fastholdt anbringendet om vejret efter lov om private vejrettigheder, måtte sagen formentlig være endt med det modsatte resultat. Hvorfor dette anbringende blev frafaldet, fremgår ikke af dommen.



RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 15. juli 2019

Sag BS-49841/2018-VIB

Sagsøger (Vejlaug)
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

mod

Sagsøgte 1
(advokat Søren Egede Schulz)

og

Sagsøgte 2
(advokat Søren Egede Schulz)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 18. december 2018. Sagen vedrører, hvorvidt ejerne af Adresse 1 har vejrettighed til den private fællesvej Vej 1.

Sagsøger, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes som ejere af ejendommen Adresse 1, 8600 Silkeborg, Matrikel nr. 1 at anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej beliggende Matrikel nr. 2.

Sagsøgte tilpligtes som ejere af ejendommen Adresse 1, 8600 Silkeborg, Matrikel nr. 1 at stoppe med at anvende den private fælles-vej beliggende Matrikel nr. 2 som adgangsvej til ejendom-men.

De Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 har fremsat følgende påstand:

Frifindelse.

Sagens oplysninger

Sagen er behandlet efter reglerne om småsager.

Af tingbogen for Matrikel nr. 2, (Vej 1) fremgår, at ej-endommens areal er 1.668 kvadratmeter, heraf vej 1.668 kvadratmeter, og at ad-komsthaverne er 1) Person 1 for 1/3, adkomstdato 26. april 1968, 2) Boet efter Afdøde for 1/3, adkomstdato 4. december 1970, og 3) Sagsøger for 1/3, adkomstdato 30. august 2018.

Sagsøger, købte 1/3 af ejendommen af Person 2 med overtagelsesdag den 1. december 2017.

Matrikel nr. 1, (Adresse 1) blev i 2008 udstykket fra Matrikel nr. 3, (nu Adresse 2), og fik i den forbin-delse arealoverførsel af 48 kvadratmeter fra Matrikel nr. 4, (Adresse 3), med henblik på at Adresse 1 kunne få adgang til Vej 1. I udstykningssagen, herunder i skema for landinspektørens oplysninger, frem-går, at:

”...

<p>Lov om offentlige veje:</p> <p>A. Der skal gives oplysning om adgangsforhold til offentlig vej. Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller everlorte arealer samt restejendommen. Det skal fremgå, om udstykningen, matrikuleringen eller arealoverførslen forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til</p>	<p>A. Delnr. 1 og 3 af <u>Matrikel nr. 3</u> får adgang via 8,00 m br.pr. vej over <u>Matrikel nr. 5</u> til komm.vej ”<u>Vej 2</u>”. Delnr. 2 af <u>Matrikel nr. 3</u> får adgang over <u>Matrikel nr. 2</u> ”<u>Vej 1</u>” til komm.vej ”<u>Vej 2</u>”. <u>Matrikel nr. 4</u> har uændret adgangsforhold.</p> <p>B+C: der er ikke i medfør af lov</p>
--	---

<p>offentlig vej. Den offentlige vejs kategori, navn, og/eller nr. angives. Når den matrikulære for andring forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej i mindre afstand end 100 m fra en hovedlandevej eller landevej - i bymæssig bebyggelse dog i mindre afstand end 50 m - skal dette oplyses.</p> <p>B. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser. Dette gælder både for den udstykkede ejendom og evt. anden ejendom, hvorfra adgangen til offentlig vej skal ske.</p> <p>C. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst byggeliniebestemmelser (herunder efter hvilken bestemmelse, - hvilken myndighed, der har påtaleret, - og om fraskilte eller overførte arealer berøres).</p>	<p>om off. veje kundgjort eller tinglyst adgangs- eller byggeliniebestemmelser.</p>
...	

Og i samme ske ma vedrørende erklæring fra kommunalbestyrelsen:

...	
<p>Lov om offentlige veje</p> <p>7. Hvilke(n) myndighed(er) er vejbestyrelse?</p> <p>Pkt. 8 besvares kun, hvis kommunalbestyrelsen er vejbestyrelse.</p> <p>8. Er sagen godkendt i h.t. lov om offentlige veje?</p>	<p>[Der er afkrydset i "Kommunalbestyrelsen"]</p> <p>[Der er afkrydset i "JA"]</p>
<p>Lov om private fællesveje</p> <p>9. Er sagen godkendt i h.t. privatvejslovens?</p>	<p>[Der er afkrydset i "JA"]</p> <p>[Der er ikke afkrydset i "Kræver</p>

	ikke godkendelse”]
...	

...”

På udstykningssagen fra 2008 foreligger ingen erklæring eller anden dokumentation i medfør af beken dtgørelse af matrikulære arbejder § 6, stk. 1, nr. 1, 2 eller 3. Der foreligger underskrevet erklæring vedrørende arealoverførsel fra daværende ejer af Adresse 3, Person 3, vedrørende overførsel af 48 kvm. til Adresse 1, hvoraf fremgår, at arealet overtages med de rettigheder og byrder, hvormed det har henligget hidtil.

Adkomsthaver til ejendommen Adresse 1 var i 2008 Person 4, der overdragede ejendommen til Person 5 og Person 6 i 2015, der i 2016 videreoverdragede ejendommen til de sagsøgte.

Det er ubestridt, at Vej 1 er en privat fællesvej, jf. lov om private fællesveje § 10, nr. 3.

Ejendommene har været besigtiget i forbindelse med hovedforhandlingen.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Vidne og Sagsøgte 2.

Vidne har forklaret, at han er formand for vejlauget. Han har været det fra stiftelsen og til i dag. Der er generalforsamling i august 2019. Han bor i nr. 13. Han har boet der siden 1980'erne. Han har været nabo til ejendommene in-den de blev udstykket. Forevist bilag 5 forklarede han, at det viser, hvordan det så ud i 2012, da ejendommen blev solgt til Sagsøgte 2. Der var skrænt under bevoksningen. I april måned 2017 skete der noget på ejendommen. Der var ingen på vejen, der havde hørt, at der skulle bebygges på Adresse 1. Der stod pludseligt nogle entreprenører, der ikke talte dansk, de fjernede bevoksning og gravede i skrænten. Han fandt ud af, at der var noget der hed Adresse 1 i august 2017. Han vidste intet om det i 2008. Han mener, at han fik det at vide fra en nabo på vejen i august 2017. Der var ikke opsat husnumre, før sagsøgte begyndte at bygge. Han undrede sig over, hvad der skulle til at ske på grunden. Der var ingen skilte, der viste, hvem man skulle kontakte. Det var kun muligt at se, hvad der skete. Han havde fokus på, hvordan han passede på sin vej og sit fortov, da han skulle betale for vedligeholdelsen. Han kontaktede Sagsøgte 2 første gang den 4. august 2017. Da talte de om, at han var bekymret. Han havde forud herfor haft kontakt med kommunen om gravearbejdet, herunder at det var noget med Energimidt, da han havde fået opfattelsen af, at det var dem, de havde gravetilladelsen. Han blev senere klar over, at det var et Q-konstruktion, der havde byggetilladelsen. Der var skader på vejen, som han var opmærksom på. I begyndelsen af august var der skade på vejen, herunder også fra

biler længere nede ad vejen, der havde parkeret på fortov mv. Man kunne se, at der var store maskiner, der brugte vejen. Det begyndte at se ud til, at der skulle etableres adgangsvej til Adresse 1. Den 12. august 2017 havde de et fællesmøde. Person 7, der er ingeniør og beboer på vejen, havde fundet ud af, at Adresse 1 var der. Mht. skaderne sagde kommunen, at det måtte de selv finde ud af. Person 7 gjorde opmærksom på problematikken om, hvorvidt Adresse 1 havde fået vejret. Han sendte kopi af referatet af mødet til Sagsøgte 2, der reagerede med, at han holdt sig til sin byggetilladelse.

17. august 2018 skrev Person 7 til kommunen om, at der var et problem med vejretten på det tidspunkt.

Vidne foreviste billede (uden protest fra modpart) af ejendommen i sep-tember 2017, hvor der var støbt sokkel, og der var lavet opkørsel til Adresse 1.

Kommunen svarede 24. august 2017, at der var et problem med vejretten. Sva-ret er i bilag 4. Kommunen oplyste til ham, at kommunen havde givet adgang via Vej 1, men havde ikke taget stilling til, om der var tilladelse til, at Adresse 1 kunne køre på Vej 1. Sagsøgte 2 sagde, at han havde skrevet til kommunalbestyrelsen, og at han afventede svar derfra. Svaret fra Geodatastyrelsen er i sagens bilag 3. De havde fået at vide, at der ville have været svar inden for 3 måneder. Der gik imidlertid næsten 1 år. Han kontaktede Sagsøgte 2 flere gange i den mellemliggende periode, for at høre, om han havde modtaget svar. Han modtog svaret fra Geodatastyrelsen den 13. august 2018. Han forventede, at Sagsøgte 2 ville kontakte ham, da det var Sagsøgte 2, der havde et problem.

Han sendte sidst i august 2018 en opgørelse til entreprenøren om vejskaderne. De havde et møde den 24. august 2018, hvor de ikke blev enige om vejskaderne. Først den 6. november 2018 skrev han til Sagsøgte 2 om vejskaderne, og han skrev også, at han vidste, at Sagsøgte 2 havde fået svar fra Geodatastyrelsen i august om, at han ikke havde vejret. Sagsøgte 2 skrev, at han henholdt sig til svaret fra kommunen i 2017, og at han gerne ville være med i vejlaugget.

Vejlaugget blev stiftet i 2017. Før det var der ingenting. Der var noget vejret, der ikke var på plads, og der var også det med skaderne. Der var 2 parallelle forløb, hvor både han og Person 7 kontaktede kommunen og andre frem og til-bage. De ville være sikker på, at de ikke skrev forbi hinanden. De ville være sikker på, at de ville få orientering om, hvad der skete mht. vejen og Adresse 1.

Vejen blev til Matrikel nr. 2. De tre udstykkere af de oprindelige arealer blev noteret som ejere af vejen. To af de oprindelige ejere er nu dødsboer. Ingen af dødsboerne var klar over, at de ejede en vej, og dødsboerne er afsluttet for flere år tilbage. Den sidste ejer kunne de kontakte. De købte ejendommen pr. 1. december 2017 af den sidste oprindelige ejer, der stadig er i live.

Han forsøgte at få problemet om vejretten løst med landinspektøren, så det kunne blive klarhed om vejretten. Han opgav at komme videre via landinspektøren i 2018. Han holdt tinglysningen af skødet tilbage imens de forsøgte at få en løsning via landinspektøren, og tinglyste derfor først skødet i august 2018. Han havde flere forestillinger til løsning af vejretsproblematikken. Så måtte landinspektøren slås med at få de to andre ejere af vejen med. Oprindeligt afviste han ikke, at Sagsøgte 2 kunne få udkørsel via Adresse 1. Han opgav hen ad vej-en.

I dag er holdningen i vejlauget, at der ikke er nogen vejret, at der heller ikke skal være det, og at det er indiskutabelt, at vejen skal repareres. Q-konstruktions sagde fra starten, at de havde taget billeder af vejen, og at de ville se på vejskaderne, når de var færdige. I dag har Q-konstruktions ikke disse billeder længere. Han ved ikke, om de havde siddet her i dag, hvis Q-konstruktions havde udbedret skaderne på vejen. På mødet om vejskaderne hos ham den 24. august 2018 ønskede vejlauget, at Q-konstruktions og/eller Sagsøgte 2 skulle stille sikkerhed med 200.000 kr. for vejskaderne. Q-konstruktions ville stille sikkerhed med 100.000 kr. Det passer meget godt, at der oprindeligt blev krævet 900.000 kr. Sagsøgte 2 var ikke indstillet på, at stille sikkerhed med 100.000 kr. ud over Q-konstruktions 100.000 kr. Derfor blev de ikke enige.

Sagsøgte 2 har forklaret, at han er brandmanager hos Bestseller. Han er tøjmand. Han har ikke noget med byggeri at gøre. De købte ejendommen i oktober 2016. Da de købte grunden, fik de at vide, at adressen var Adresse 1, og det var naturligt for dem, at der var vejadgang via Vej 1. De gik i gang i slut februar/start marts måned 2017. Den 10. juli 2017 skrev Vidne til ham om en skade på vejen ud for Vidnes ejendom. Han skrev, at de skader der blev lavet i forbindelse med byggeriet, ville selvfølgelig blive udbedret. Der skete også skader efterfølgende. Det passer meget godt, at Vidne kontaktede ham om vejretten i august 2017. Der var støbt på det tidspunkt, og væggen stod der på det tidspunkt. Naboernes tilgang var sådan, at Person 7 rejste tvivlen om, om der var vejret. Han vidste intet herom. Sælgerne af ejendommen skrev, at det var landinspektøren, der var ansvarlig herfor. Han kontaktede kommunen, og fik at vide, at det ikke var kommunen, men Geodatastyrelsen. De fik først svar 1 år efter, og han havde rykket dem 3-4 gange inden de fik svar. De fik først svar efter de var flyttet ind. Han blev henvist forskellige steder hen. Alle papirer var udfyldt korrekt, og han var uforstående over for, at han ikke havde vejret.

Mht. skaderne blev han bedt om at stille en kaution på 800.000 kr., til sikkerhed for at vejens skader blev udbedret. Q-konstruktions skrev til vejlauget, at de vurderede, at skaderne var 35-50.000 kr., men at de var indforstået med at stille sikkerhed med 100.000 kr. Han skrev også til Vidne, at de kunne mødes omkring

de skader, der var på daværende tidspunkt. Q-konstruktions mente, at der var skader på vejen forinden igangsættelsen af arbejdet. Disse skader kunne ses på billeder fra Google Street View fra 2012. De skader, der var dokumenteret, var Q-Konstruktions indforstået med at udbedre. Så var der skader, der var tvist om, hvor stammede fra. De havde ikke siddet her i dag, hvis han havde betalt alle skaderne. Han vil gerne være med i vejlaug, og han kan sagtens forstå iritationen fra vejlaugets side. Han er ikke blevet tilbudt medlemskab af vejlaug-et. Q-Konstruktions havde billeder fra Google Street View. Han var ikke selv med på mødet, hvor Q-Konstruktions gennemgik vejskaderne med vejlaug. Der var skader på vejen i år 2012, og dermed skader som Q-Konstruktions ikke havde lavet. Han var ikke indstillet på at skulle betale for, at hele vejen blev repareret, men kun de skader, der var påført i forbindelse med byggeriet. Reparationsprisen blev på et tidspunkt af Person 7 nævnt til 1.000 kr. kvadratmeter.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i sine processkrifter anført følgende:

"...

at sagsøgte ikke har en privatretlig aftale om vejret,

at der under udstykningssagen jf. bekendtgørelse af matrikulære arbejder enten have været en erklæring jf. § 6, stk. 1 nr. 1 eller 2 eller anden dokumentation jf. § 6, stk. 1, nr. 3. Erklæring eller anden dokumentation jf. § 6 findes dog ikke i sagen,

at sagsøgte ikke har opnået vejret på andre måder herunder via hævde eller lignende,

at noteringen hos Geodatastyrelsen/matrikelregisteret ikke stifter vejret, men alene er en registrering,

at det er uden betydning, at sagsøgte måtte have erhvervet sin ejendom uden kendskab til vejproblematikken,

at det ikke kan tillægges betydning, at sagsøgte nu har benyttet sin ejendom, idet sagsøgte har fortsat opførelsen efter at være gjort bekendt med problematikken, og

at den omhandlede ejendom før udstykningen havde vejret via den private fællesvej på Matrikel nr. 5, hvorfor adgang til kommunevejen må ske ad denne vej.

Det bestrides, at der skulle eksistere nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af vejen. Det går ikke ud over de øvrige vejejerers kompetence, at sagsøger får sin retsstilling fastslået. Den nedlagte påstand kan ikke side-stilles med en samfordringsret, som fordrer procesfællesskab.

Det forhold at udstykningen er gennemført uden iagttagelse af privatvejs-lovens § 36 eller øvrige regler, kan ikke komme sagsøger til skade.

Der kan ikke opstilles en formodning for, at der har forelagt en erklæring fra ejeren om anerkendelse af vejretten, selvom udstyknings sagen er gennemført. Såvel Geodatastyrelsen, **bilag 3**, som Silkeborg Kommune, **bilag 4**, har tilkendegivet, at dette er et privatretligt anliggende. Sagsøgte har ikke dokumenteret, at der er indgået en privatretlig aftale om vejret.

Det havde været nærliggende, at den daværende ejer af Matrikel nr. 3/udstykkeren havde forespurgt ejeren af Matrikel nr. 5, om de nyudstykkede parceller kunne tildeles vejret til den i **bilag 2** med blå markerede vej, når matriklen forinden udstykning havde udkørsel via Matrikel nr. 5. Den i **bilag B** tinglyste servitut er ikke til hinder herfor.

Sagsøgte oplyser, at arealoverførslen på 48 kvm udelukkende blev gennemført for at skaffe ejendommen Adresse 1 en udkørsel til Vej 1.

Det forhold, at en ejendom grænser op til en vej, indebærer ikke automatisk en ret til at færden på den pågældende vej. Det kan derfor ikke tillægges nogen selvstændig betydning, at der er tilkøbt et areal til Adresse 1. Det er sagsøgtes risiko, at der ikke i forbindelse med arealoverførslen er foretaget yderligere i relation til vejretten, herunder indgåelse af en privatretlig aftale, og dette kan ikke komme sagsøger til skade.

Sagsøgte har hverken overfor Geodatastyrelsen, Silkeborg Kommune eller sagsøgte dokumenteret, hvordan han har opnået vejret til Vej 1. Det forhold at Silkeborg Kommune i byggesagen jf. **bilag D** stiller krav til fald/stigning på sagsøgers grund kan ikke tillægges betydning i relation til vejrettens eksistens.

Det bestrides, at værdispildsbetragtninger kan tillægges betydning i relation til vejrettens eksistens og vurderingen i nærværende sag. Dette har intet med hinanden at gøre. Det bemærkes ex. tuto, at sagsøgte tidligt i byggeprojektet blev gjort opmærksom på den manglende vejret, men at byggeriet fortsatte på trods heraf.

Sagsøgte gør gældende, at han ved køb af grunden måtte være berettiget til at gå ud fra, at den krævede tilladelse til færdsel forelå. Dette bestrides.

Sagsøgte kunne have undersøgt vejretten i forbindelse med købet. Det er sagsøger uvedkommende, om der ved grundkøbet er tale om en mangel, der udløser krav, som kan rettes mod sælger, berigtigende advokat, Silkeborg Kommune, Geodatastyrelsen, landinspektør eller andre. Der kan ikke rettes krav mod sagsøger – herunder krav om tildeling af en vejret – som følge af den offentlige registrering.

..."

Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 har i sit processkrift anført følgende:

"...

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det principalt gældende, at der foreligger et nødvendigt procesfællesskab (litis consortium) om ejerskabet af vejen, og at Vejlauget derfor ikke har krav på at få prøvet de nedlagte påstande.

Det følger af privatvejlovens § 32, at udstykning kun må foretages, hvis alle de parceller, der der-med opstår, har lovlig adgang til offentlig vej enten direkte eller via privat fællesvej.

Endvidere følger det af (dagældende) Bekendtgørelse nr. 291 af 25. april 2005, § 6, at der ved vejadgang til offentlige veje over privat fællesvej i forbindelse med udstykning skal foreligge en erklæring fra ejeren om anerkendelse af vejretten.

Subsidiært gøres det derfor gældende, at der har forelagt den nødvendige erklæring fra daværende ejer.

Dette er en forudsætning for, at udstykningen kan registreres i Geodatastyrelsen, og det må have formodningen imod sig, at såvel landinspektøren ved behandling af udstykningssagen som Silkeborg Kommune ved foretagelse af udstykningskontrol og Geodatastyrelsen ved registrering af udstykningen alle har overset dette krav.

Mere subsidiært gøres det gældende, at værditabsbetragtninger må overstige Vejlaugets interesser i at håndhæve en eventuel manglende tilladelse til færdselsret, særligt henset til, at alle pr. definition har ret til at færdes ad private fællesveje.

Sagsøgte 2 har således ved køb af grunden været berettiget til at gå ud fra, at den krævede tilladelse til færdsel på den privat fællesvej forelå, da dette var en betingelse for at udstykningen kunne gennemføres i 2008.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Vej 1 er en privat fællesvej, der er optaget på matrikelkortet med eget ma-tr.nr., og det tilkommer ejerne af sådanne private fællesveje at tildele vejrettig-heder, jf. lov om private fællesveje § 11. Ejerne af Vej 1 på udstyknings-tidspunktet og indtil den 1. december 2017 var Person 1 for 1/3, Boet efter Afdøde for 1/3, og Person 2 for 1/3.

Det er ubestridt, at de enkelte medlemmer af vejlauget Sagsøger, er vejberettigede til Vej 1.

De sagsøgte begyndte at bygge på Adresse 1 i foråret 2017 efter modtagelse af byggetilladelsen i januar 2017. Sagsøgeren blev bekendt med, at der var problemer med vejretten i foråret 2017, og nogle beboere havde møde herom i august måned 2017, ligesom de rettede henvendelse til kommunen herom i august måned 2017. Retten lægger til grund, at de øvrige vejberettigede ikke havde ret til at påtale den manglende vejrettighed for Adresse 1, da byggeriet af ejendommen begyndte i foråret 2017, og hvor de sagsøgte begyndte at gøre brug af Vej 1 som adgangsvej til ejendommen Adresse 1, jf. lov om private fællesveje § 11.

Sagsøger blev stiftet på stiftende generalforsamling den 22. november 2017, og retten lægger efter forklaringerne til grund, at stiftelsen af vejlauget Sagsøger skete navnlig på grund af vejretsproblematikken for Adresse 1, og de skader byggeriet af Adresse 1 havde medført på Vej 1. Sagsøger erhvervede herefter adkomst til Vej 1, for en ideel andel svarende til 1/3, med overtagelsesdag den 1. december 2017, hvilken adkomst først blev tinglyst den 30. august 2018, da sagsøger holdt tinglysningen af skødet tilbage, imens en løsning på vejretten blev forsøgt gennemført via landinspektøren.

Det fremgår af lov om private vejrettigheder § 1, stk. 1, at når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning. Det fremgår af samme lovs § 1, stk. 2, at den, der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når de i stk. 1 nævnte betingelser er til stede, har bevisbyrden. Lovens § 1 er beskyttelsespræceptiv over for indehavere af vejrettigheder, og retten skal derfor påse, at bestemmelsen tages i betragtning ved afgørelse om vejrettigheder.

Retten lægger til grund, at Vej 1 er eneste eller væsentligste adgang til Adresse 1, at Vej 1 er angivet på matrikelkortet, og at matrikelkortet i det væsentligste stemmer overens med forholdene for Vej 1 i marken, og at Adresse 1's eventuelle vejret til Vej 1 ikke er tinglyst. Da de sagsøgte gjorde brug af Vej 1 til færdsel til og fra Adresse 1, forinden sagsøger erhvervede adkomst til Vej 1, kan sagsøger ikke fortrænge en vejrettighed for Adresse 1 over Vej 1, jf. lov om private vejrettigheder § 1, stk. 1.

Herefter er der ikke grundlag for at tage stilling til, om der foreligger det nødvendige procesfællesskab, om sagsøger har løftet bevisbyrden for, at der ikke foreligger en ret til færdsel på den private fællesvej, jf. lov om private vejrettigheder § 1, stk. 2, og retten skal ligeledes ikke foretage vurdering i medfør af samme lovs § 2.

Da sagsøger ikke kan fortrænge de sagsøgtes eventuelle vejrettighed til Vej 1, frifindes de sagsøgte.

Ingen af parterne har fremsat bemærkninger til sagsøgeren angivelse af sagens værdi til 50.000 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens angivne værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 10.000 kr. med tillæg af moms 2.500 kr., i alt 12.500 kr. Det er oplyst, at Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 ikke er momsregi-streret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 frifindes.

Sagsøger skal til Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 betale sagsomkostninger med 12.500 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 15. september 2020

Sag BS-35640/2019-VLR
(14. afdeling)

Appellant, tidligere Sagsøger
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

mod

Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1
(advokat Søren Egede Schulz)

og

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2
(advokat Søren Egede Schulz)

Retten i Viborg har den 15. juli 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-49841/2018-VIB).

Landsdommerne John Lundum, Elisabeth Mejnertz og Stig Glent-Madsen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen har været behandlet efter retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sa-ger om mindre krav (småsager). Ankesagen har været behandlet mundtligt.

Påstande

Appellant, tidligere Sagsøger, har gentaget sine påstand for byretten om, at Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 tilpligtes som ejere af ejendommen Adresse 1, 8600 Silkeborg, Matrikel nr. 1, at anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej

beliggende Matrikel nr. 2, og at Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 som ejere af ejendommen Adresse 1, 8600 Sil-keborg, Matrikel nr. 1, tilpligtes at stoppe med at anvende den private fællesvej beliggende Matrikel nr. 2, som ad-gangsvej til ejendommen.

Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er fremlagt erklæring af 21. september 2019 fra Person 2.

Forklaringer

Vidne 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 har afgivet supplerende forklaring. Landinspektør Vidne 2 har endvidere afgivet forklaring.

Vidne 1 har forklaret, at ejerlavet Appellant, tidligere Sagsøger blev stiftet i 2017. Han bor Adresse 4 over for Adresse 1. Hans hus ses på fotoet, bilag 5, ekstrakten side 95. På fotoet ses skrænten, hvor indkørslen til Adresse 1 er etableret, hvilket ses på fotoet ekstrakten side 106 og 107. Byggeriet startede i 2017, og i den forbindelse gravede man hul i skrænten og brugte vejen som adgangsvej til byggeriet, hvilket medførte skader på vejen. Han fik senere at vide, at ejendommen var solgt som Adresse 1. Indtil da kendte han ikke noget til udstykningssagen. Sælgeren af ejendommen henviste til, at det var kommunen, som havde ansvaret. Ejerlavet blev stiftet i anledning af sagen, og han fandt ud af, at vejen ejedes af tre personer, som på et tidspunkt i fællesskab udstykkede og solgte grunde i området. Af de tre ejere af vejen er det alene Person 2, som stadig lever, og ejerlavet har købt Person 2's andel af vejen for 10 kr. Ejerlavet bestod ved stiftelsen af samtlige vejberettigede. Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 var ikke med. Senere har ejerne af Adresse 3 og Adresse 5 meldt sig ud med den begrundelse, at de ikke ønskede at deltage i sa-gens omkostninger. Han har haft kontakt med arvinger efter de to øvrige ejere af vejen og med landinspektøren i udstykningssagen, som dog ikke har givet oplysninger vedrørende udstykningssagen. Støttemuren, som ses på fotoet i ek-strakten side 107, går lidt ind over vejarealet. Man ville ikke kunne køre ind ad indkørslen, hvis muren var placeret helt inde på ejendommen. Ejendommen lig-ger i samme kote som Vej 2, hvorimod Vej 1 ligger i en lavere kote. Skaderne på Vej 1 er endnu ikke udbedret, og der verserer retssager herom ved Retten i Aarhus, som er anlagt mod den entreprenør, som stod for byggeriet. Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 er procestilvarslet.

Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2 har forklaret, at han og hans hustru flyttede ind på ejendommen i 2018. Han fik en henvendelse fra Vidne 1 i 2017 om skader på vejen. Han beklagede forholdet og henvendte sig til entreprenøren. Efter

hans opfattelse har entreprenøren været meget imødekommende, men har dog afvist at udbedre skader, som allerede var der, da byggeriet startede. Han vil gerne være med i vejlavet og deltage i udgifter til vedligeholdelse af vejen. Da han og hustruen købte ejendommen, havde de ingen grund til at tro, at de ikke havde vejret til Vej 1.

Vidne 2 har forklaret, at han er landinspektør og behandlede udstykningsagen. Det var hans opgave at sørge for at udstykke den udstykke-de ejendom i tre parceller. Man tilkøbte et lille areal til den omhandlede parcel fra Matrikel nr. 4 for at opnå vejadgang til Vej 1. Han havde ikke kontakt med ejerne af Vej 1. Han forholdt sig til vejadgangen til offentlig vej (Vej 2) i beskrivelsen til kommunen. Herunder skrev han i en såkaldt grøn erklæring, ekstrakten side 83, at ejerne af Adresse 1 via købet af trekan-ten havde adgang til Vej 2 via Vej 1. Han er enig i, at der mang-ler en erklæring om samtykke fra de berettigede. Både kommunen og Geodata-styrelsen må have overset dette. Han er blevet kontaktet af Vidne 1 om fejlen, og landinspektørfirmaet har anmeldt sagen til firmaets forsikrings-selskab. Han har skiftet job siden og kender ikke forsikrings-selskabets endelige stillingtagen til sagen. Ejerne af Matrikel nr. 4 har vejadgang til Vej 1. Den 8 m brede vej, som er markeret med blå på kortet bilag 2, var adgangsvej for den ejendom, som blev udstykket i de 3 parceller.

Anbringender

De indstævnte har frafaldet deres anbringende om, at der har foreligget samtykke fra ejerne af vejen. Parterne har i øvrigt i det væsentlige gentaget de-res anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Vej 1 er noteret i tingbogen med tre ejere, hvoraf de to er afgang ved dø-den. Efter det oplyste lægger landsretten til grund, at dødsboerne ikke har ud-lagt eller overdraget de ideelle anparter af vejen. Efter opførelse af et hus på de indstævn-tes ejendom og etablering af indkørsel til Vej 1 har den tredje ejer, Person 2, overdraget sin ideelle anpart af vejen til ejerlavet Appellant, tidligere Sagsøger.

Efter ejerlavets påstand drejer sagen sig om håndhævelse af ejerrettigheder over vejen. Adgangen til at håndhæve ejerrettigheder over en fast ejendom, som ejes af flere ejere, tilkommer som udgangspunkt ejerne i forening. Det følger heraf, at et søgsmål med det formål at håndhæve ejerrettighederne alene kan anlæg-ges af ejerne i forening. Efter det oplyste blev ejerlavet stiftet med henblik på at opnå erstatning for skaderne på vejen efter byggeriet. Købesummen for Person 2 ideelle anpart af vejen udgjorde alene 10 kr.

Under disse omstændigheder er der ikke grundlag for at fravige udgangspunktet om, at der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af vejen.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten herefter byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Appellant, tidligere Sagsøger i sagsomkostninger for landsretten betale 10.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand. Der er ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til, at sagen er behandlet som en småsag og varigheden af hovedforhandlingen.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Appellant, tidligere Sagsøger inden 14 dage betale 10.000 kr. til Appelindstævnte 1, tidligere Sagsøgte 1 og Appelindstævnte 2, tidligere Sagsøgte 2. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 12. august 2022

Sag BS-5814/2021-HJR
(1. afdeling)

X
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

mod

A
og
B
(advokat Søren Egede Schulz for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Viborg den 15. juli 2019 (BS-49841/2018-VIB) og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 15. september 2020 (BS-35640/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Rikke Foersom.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, X (vejlauget), har gentaget sin påstand om, at de indstævnte, A og B, som ejere af ejendommen skal anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej beliggende... (X). Vejlauget har subsidiært påstået sagen hjemvist til landsretten.

A og B har påstået stadfæstelse.

Anbringender

X har anført navnlig, at vejlauget er rette sagsøger, og at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej.

Det går ikke ud over de øvrige ejeres rettigheder, at vejlauget som medejer får fastslået, at A og B ikke har vejret til den private fællesvej. Det følger af teori og praksis, at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab, hvis påstanden angår anerkendelse af en medejeres rettigheder som deltager i samejet jf. herved bl.a. UfR 2003.2078 H og UfR 1926.399 Ø.

I den foreliggende sag har C forklaret, at de to øvrige ejere af den private fællesvej er dødsboer, der blev afsluttet for flere år siden, og at ingen af dødsboerne var klar over, at de ejede en vej. Endvidere er parterne for Højesteret enige om, at A og B ikke har vejret til den private fællesvej. Inddragelse af medejerne kan derfor ikke føre til, at sagen får et andet udfald. Hertil kommer, at alle vejberettigedes interesser er varetaget gennem vejlauget. Der er intet, der nødvendiggør et procesfællesskab i den foreliggende sag.

Baggrunden for vejlaugets erhvervelse af 1/3 af den private fællesvej fra D er uden betydning for, om der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne. Købesummens størrelse er også uden betydning. I øvrigt er der intet bemærkelsesværdigt ved hverken erhvervelsen eller købesummen.

Det er ikke korrekt, at vejlauget blev stiftet med henblik på at opnå erstatning for de skader, der var opstået på vejen i forbindelse med byggeriet på ejendommen. Vejlauget blev stiftet for at opnå skøde på den private fællesvej. Erstatningssagen vedrørende skaderne på vejen er anlagt af de enkelte vejberettigede, idet pligten til at vedligeholde vejen påhviler de vejberettigede hver især.

Hvis der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej, skal vejlauget have medhold i sin principale påstand. Som nævnt er der mellem parterne enighed om, at A og B ikke har vejret som følge af hævde eller aftale, og de har for Højesteret frafaldet deres anbringende om, at lov om private vejrettigheder i sig selv hjemler dem en vejadgang på ejendommen.

Med hensyn til den subsidiære påstand bemærkes, at sagen skal hjemvises til landsretten, hvis Højesteret måtte finde, at der ikke foreligger et tilstrækkeligt grundlag for at behandle den materielle problemstilling vedrørende vejret.

A og B har anført navnlig, at vejlauget mangler søgsmålskompetence, idet der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af den private fællesvej.

Den absolutte hovedregel ved sameje er, at der foreligger et nødvendigt procesfællesskab, hvis samejet ønsker at hævde sin ret over for tredjemand.

Som en undtagelse til hovedreglen kan én af samejerne påberåbe sig sin egen ret, hvis den pågældende samejer forhindres i at råde over eller bruge samejet.

Der må skelnes skarpt mellem den situation, hvor én samejer ønsker at indskrænke andres ret, og den situation, hvor én samejer ønsker at påberåbe sig sin egen ret.

Deres anvendelse af den private fællesvej som adgangsvej til ejendommen forhindrer ikke medlemmerne af vejlauget i at råde over eller bruge vejen, og der er således ikke tale om, at vejlauget ønsker at få sin egen retsstilling fastslået i relation til samejet.

De øvrige ejere af vejen har ikke samtykket til vejlaugets anlæg af denne sag eller accepteret, at vejlauget under sagen optræder på egen hånd på vegne af samejet. Der foreligger endvidere ingen oplysninger om de øvrige ejeres holdning til sagen. Det er uden betydning, at de øvrige ejere er afsluttede dødsboer.

Det er vejlauget, der har bevisbyrden for, at ejerne af den private fællesvej ønsker at forbyde dem at færdes på vejen, jf. herved UfR 1989.663 Ø, hvor ophævelsen af lejemålet fandtes at kræve, at alle samejere var enige herom, da der ikke var tale om en sædvanlig eller nødvendig disposition. I den foreliggende sag er der heller ikke tale om en sædvanlig eller nødvendig disposition, og det må derfor kræve alle ejeres samtykke at få søgsmålet afgjort ved domstolene.

Stiftelsen af vejlauget og vejlaugets erhvervelse af 1/3 af den private fællesvej skete alene med henblik på at anlægge retssager om vejret og erstatning for skader på vejen. Når erstatningssagen ikke er anlagt af vejlauget, skyldes det, at vejlauget ikke ville risikere en indsigelse om nødvendigt procesfællesskab, og at flere af medlemmerne ikke ville være med til at finansiere sagen.

Højesteret skal alene tage stilling til spørgsmålet om nødvendigt procesfællesskab. Hvis der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej, skal landsrettens dom stadfæstes.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

A og B er ejere af ejendommen... De købte grunden i 2016 og fik i 2017 tilladelse til at opføre deres nuværende bolig på ejendommen.

I forbindelse med byggeriet på ejendommen opstod der spørgsmål om ejendommens vejret til den private fællesvej beliggende...

X, der blev stiftet i november 2017, købte med overtagelsesdag den 1. december 2017 1/3 af den private fællesvej for en købesum på 10 kr. Vejlauget anlagde den 18. december 2018 denne sag med påstand om bl.a., at A og B skal anerkende, at de som ejere af ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej.

Det fremgår af tingbogsattest af 9. januar 2019, at den private fællesvej er ejet af E med 1/3, Boet efter F med 1/3 og X med 1/3. Ejerforholdene er efter det oplyste fortsat, som det fremgår af tingbogsattesten, idet det dog er oplyst, at D er afdøet ved døden.

Spørgsmålet for Højesteret er, om der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af den private fællesvej med den virkning, at vejlauget ikke kan optræde på egen hånd som sagsøger i sagen, jf. retsplejelovens § 255, stk. 2.

Nødvendigt procesfællesskab

Efter retsplejelovens § 255, stk. 2, afgøres det efter lovgivningens almindelige regler, om det ifølge retsforholdets beskaffenhed er nødvendigt, at flere personer optræder som procesfæller for at udgøre "ret sagsøger eller sagvolder".

Det må efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at tildeling af vejretigheder i henhold til § 26, stk. 1, i lov om private fællesveje kræver enstemmighed blandt de tre ejere af den private fællesvej. Vejlauget har – som medejer af vejen – retlig interesse i at få prøvet den nedlagte anerkendelsespåstand. En stillingtagen til anerkendelsespåstanden vil ikke være retligt bindende for de to andre ejere af vejen, og der ses ikke at foreligge hensyn til disse ejere af vejen eller til A og B, som taler afgørende imod, at anerkendelsespåstanden tages under pådømmelse.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af vejen som nævnt i retsplejelovens § 255, stk. 2, med hensyn til vejlaugets anerkendelsespåstand. Herefter, og da A og B for Højesteret har frafaldet deres anbringende om at have vejret til den private fællesvej, tages vejlaugets anerkendelsespåstand til følge.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal A og B betale sagsomkostninger for alle tre instanser med i alt 62.650 kr. til vejlauget. Heraf er 60.000 kr. til dækning af advokatudgift, og 2.650 kr. er til dækning af retsafgifter.

THI KENDES FOR RET:

A og B skal som ejere af ejendommen... anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej beliggende...

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal A og B solidarisk betale 62.650 kr. til X.

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