

MRF 2022.160

Vestre Landsrets dom af 17. marts 2022, 16. afd., sag BS-23503/2021-VLR
(Peter Buhl, Claus Rohde og Anne Lægaard Bindslev (kst.))

G og H (adv. Christian Lund Agerbæk) mod A, B, C, D, E og F (adv. Torben From)

Ikke grundlag for at fortolke indholdet af en færdselsret i en servitut til en bestemt form for færdsel, hvorfor den tjenende ejendom blev pålagt at fjerne hindringer, der indskrænkede vejens bredde. Afvist, at der var holdepunkter i servitutens ordlyd for at begrænse servitutens omfang efter udstykning af nogle af ejendommene.

Sagen angik, hvorvidt ejerne A, B, C, D, E og F (sagsøgerne) havde ret til fri og uhindret færdsel ad privat fællesvej beliggende på G og H's ejendom, og om G og H var berettiget til at indskrænke vejens bredde til 3 meter. Den private fællesvej var etableret ved en tinglyst privatretlig servitut i 1921, hvorefter de daværende ejere af bl.a. sagsøgernes ejendomme fik ret at færdes ad privat fællesvej over bl.a. den ejendom, som G og H havde erhvervet i 1998. I 2020 opsatte G og H en slags rød-hvide skilte ("stilers") på vejen, så vejens bredde på et bestemt stykke blev begrænset til 3 meter. Da sagsøgerne fandt, at dette var i modstrid med deres færdselsret, anlagde de sag mod G og H med påstand om, (1) at G og H skulle anerkende sagsøgernes ret til fri og uhindret færdsel af enhver art, (2) at G og H skulle fjerne opsatte forhindringer, som indskrænkede vejens bredde til 3 meter, og (3) at G og H skulle fjerne opsatte hindringer på vejarealet, der udgjorde 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter i bredden. Byretten udtalte, at efter formuleringen af servitutten var færdselsretten ikke begrænset til en bestemt form for trafik, ligesom der ikke var grundlag for i øvrigt at begrænse trafikken, herunder tung trafik eller trafik fra bestemte personer. De påtaleberettigede efter servitutten havde derfor ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der førte over G og H's ejendom og forbi deres stuehus. Som servitutten var formuleret, var der ikke grundlag for at antage, at servitutten kun tjente formål knyttet til dele af den oprindelige matrikel, som A's og F's ejendomme var udstykket fra, hvorfor udstykningen var uden betydning for A's og F's servitutret. Det fremgik ikke af servitutten, hvor bred vejen over G og H's ejendom skulle være. Ingen af parterne havde løftet bevisbyrden for, at vejen ifølge servitutten skulle være en bestemt bredde, eller for at de har vundet hævd eller frihedshævd på en bestemt bredde af vejen. Vejen skulle derfor have den bredde, som en naturlig og uhindret brug krævede. Under rettens

besigtigelse fremstod opsætningen af stilers ud for G og H's stuehus som en unaturlig begrænsning af vejens bredde til 3 meter, herunder en begrænsning af farbarheden på vejen i forhold til det øvrige vejstykke. På den baggrund og efter en samlet vurdering af færdselsretten fandt byretten, at de opsatte stilers, som begrænsede de påtaleberettigede i at køre med visse køretøjer på vejen, udgjorde en uberettiget indskrænkning af vejens bredde. G og H skulle derfor fjerne opsatte hindringer på vejarealet. Det var derimod ikke dokumenteret, at G og H havde opsat hindringer, der indskrænkede vejens bredde ud over de omtalte stilers. G og H blev derfor frifundet for påstanden om at være pligtig til at fjerne opsatte hindringer på vejarealet, der udgjorde 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter i bredden. G og H ankede dommen til landsretten, der udtalte, at servitutten efter sin ordlyd ikke indeholdt begrænsninger i den tilladte færdsel eller omfanget heraf, og at det kunne lægges til grund, at servitutten herefter omfattede al vedkommende færdsel til de herskende ejendomme. Henset til den samfundsmæssige udvikling fandt landsretten, at retten til at færdes ad vejen også omfattede kørsel med tunge køretøjer, da de gener, som en sådan udvikling i trafikken karakter indebærer, ikke er så ekstraordinære, at G og H som ejere af den tjenende ejendom kunne modsætte sig en sådan færdsel. Landsretten tiltrådte endvidere, at retten til at færdes over G og H's ejendom ifølge servitutten også omfattede frastykkede arealer, da der ikke var holdepunkter i servitutens ordlyd for at begrænse servitutens omfang efter udstykning, og da en opdeling af en landbrugsejendom i flere matrikler, hvorfra der drives landbrug, ikke udgjorde en sådan forøgelse af byrden på den tjenende ejendom, at ejeren af et frastykket areal ikke var berettiget efter servitutens indhold. Landsretten bemærkede dog, at retten til færdsel i henhold til servitutten ikke omfattede vejbetjening af andre ejendomme, som den

MRF 2022.160

servitutberettigede havde eller senere måtte erhverve eller forpagte, hvis disse ejendomme ikke udgjorde en af de ifølge servituten herskende ejendomme. Derudover tiltrådte landsretten af de

af byretten anførte grunde, at G og H havde pligt til at fjerne de opsatte hindringer, som indskrænkede vejens bredde til 3 meter. Landsretten stadfæstede på den baggrund byrettens dom.

Kommentar: *Dommen understreger, at selv om der ved fortolkning af privatretlige servitutter tages hensyn til ejeren af den tjenende ejendom, er servituttens formål det centrale ved fortolkningstvivil. Om servitutfortolkning se Evald: Servitutretten, 2021, s. 67 ff. og Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 213 ff.*



RETEN I HJØRRING DOM

afsagt den 8. juni 2021

Sag BS-23577/2020-HJO

A

(advokat Torben From)

og

B (advokat Torben From)

og

C

(advokat Torben From)

og

D

(advokat Torben From)

og

E

(advokat Torben From)

og

F

(advokat Torben From)

mod

G

(advokat Christian Lund Agerbæk)

og

H

(advokat Christian Lund Agerbæk)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mette Fuglsang Mortensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 12. juni 2020.

Sagen handler om, hvorvidt sagsøgerne, A, B, C, D, E og F, har ret til fri og uhindret færdsel ad den på de sagsøgte, G og Hs, ejendom beliggende fællesvej, og om de sagsøgte er berettiget til at indskrænke vejens bredde til 3 meter.

Sagsøgerne har fremsat følgende påstande:

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne har ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad den på sagsøgte ejede matr.nr. x, Nordre del, Hørmested, beliggende private fællesvej.

De sagsøgte tilpligtes at fjerne opsatte forhindringer, som indskrænker vejens bredde til 3 meter.

De sagsøgte tilpligtes at fjerne opsatte hindringer på vejarealet, der udgør 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter i bredden.

De sagsøgte, G og H, har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

De sagsøgte, G og H, ejer ejendommen med matrikelnr. x, Nordre del, Hørmested, beliggende I Vej 126, 9870 Sindal. Ejendommen er en udstykning fra den daværende matrikelnr. x, som efter udstykning benævnes matrikelnr. y. Over de sagsøgtes ejendom går en vej, der fungerer som adgangsvej for andre ejendomme med adresse på henholdsvis I og J Vej. Ved opsætning af stolper i hver side af vejen, såkaldte stilers, har de sagsøgte indskrænket vejbredden til 3 meter.

Sagsøgeren A ejer ejendommene beliggende J Vej 48 og J Vej 152 med henholdsvis matrikelnr. z, Måstrup By Mosbjerg og aa, bb, cc, dd, ee, ff, gg, hh, ii, jj, kk, Den nordlige Del, Hørmested og matrikelnr. ll, mm, nn, oo, pp, qq, rr, ss, tt, Den nordlige Del, Hørmested. Matrikelnr. uu, Den nordlige Del, Hørmested er udstykket fra det oprindelige matrikelnr. vv, Den nordlige Del, Hørmested.

Sagsøgerne B og C ejer ejendommen med matrikelnr. ww, Den nordlige del, Hørmested, beliggende I Vej 153.

Sagsøgerne D og E ejer ejendommene med matrikelnr. ææ, øø, åå, og ab Den nordre Del, Hørmested, beliggende I Vej 199.

Sagsøgeren F ejer ejendommene beliggende J Vej 69 og J Vej 67 med henholdsvis matrikelnr. vv og cb, Den nordlige Del, Hørmested og eb, Måstrup By Mosbjerg og matrikelnr. fb og gb, Den nordlige Del, Hørmested.

Den 10. juli 1878 foretoges udstykning af matrikelnr. hb, ib, x, og jb fra de oprindelige matrikelnr. hhv. kb og lb. Af forudgående købekontrakt af 19. december 1877 fremgår, at køberen af udstykningerne fik en færdselsret til en vej på 6 alen. Parterne er enige om, at vejen ifølge købekontrakten angår en vejstykke gående langs banen mod øst og således ikke det vejstykke, denne sag handler om.

Den 11. januar 1888 tinglystes en deklaration på matrikelnr. kba, ib og kbb, hvorefter vejen langs banen blev udvidet i såvel øst som vest og med en bredde på 7½ alen. Som berettigede til færdsel ad vejen var angivet ejerne af matrikelnr. kbb, kbf, kba, lbb, hb, ib, x, og jb.

I forbindelse med forhandlinger mellem de daværende jordbesiddere i området og De Danske Statsbaner tinglystes der den 8. juni 1921 en servitut, hvorefter ejerne af matrikelnr. ææ, øø, ww, x, lbb, hb, ib og vv fik ret til at færdes ad vej ret gående fra nord mod syd til banen over matrikelnr. ææ, ww, x, lbb og ib og

herfra mod vest langs banen ad den allerede tilstedeværende vej gående over matrikelnr. ib og kba og videre ad ny vej langs banen over matrikelnr. kbb og mb. Det er vejstykket omtalt som gående fra nord mod syd til banen over daværende matrikelnr. ææ, ww, x, lbb og ib, sagen her drejer sig om.

De 27. maj 1980 blev der holdt vejsyn over blandt andet det omtvistede vejstykke i forbindelse med stillingtagen til istandsættelse og fremtidig vedligeholdelse af vejen.

Af skøde underskrevet den 5. oktober 1998, hvorved de sagsøgte erhvervede ejendommen med matrikelnr. x fremgår henvisningerne til de ovenfor omtalte servitutter. På tinglysningsrids udarbejdet til brug for tinglysning af skøde er påtegnet et vejstykke benævnt I gående forbi stuehuset på de sagsøgtes ejendom. Vejbredden er angivet til 4 meter.

I juli 2020 opsatte de sagsøgte stilers, som er en slags rød-hvide skilte, på vejen, således vejens bredde på et bestemt stykke er begrænset til 3 meter.

Under hovedforhandlingen i sagen har retten besigtiget vejen, idet parterne har forevist retten en vejstrækning gående fra viadukten på Frederikshavnsvej inden for byskiltet i Sindal mod øst og derefter mod nord forbi de sagsøgtes ejendom, og derefter mod øst forbi sagsøger Fs ejendom og videre sydøst ud mod J Vej frem til viadukten på J Vej.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, D, C, F og H.

A har forklaret blandt andet, at han ejer de arealer, som er skraveret med gult på hjælpebilaget. Han driver landbrug. Det har han gjort i 25-30 år. Han købte ejendommene på J Vej for ca. 3 år siden.

Han bruger vejen forbi de sagsøgtes ejendom, særligt i forbindelse med transport til og fra biogasanlægget, og når han skal køre høstmaskiner og andre køretøjer, som ikke kan komme igennem viadukten på J Vej. Han har leveret til biogasanlægget fra det første år. Hvis han skal køre en anden vej for at komme ind til markerne, kan det betyde alt fra 30 minutter til en times ekstra kørsel.

Vejen ved de sagsøgte har været spærret med en bil, som holdt på vejen, så der ikke kunne komme lastbiler mv. forbi. Han har oplevet, at en gylletransport ikke kunne komme forbi de sagsøgtes hus. Han ringede i den forbindelse til politiet, som kom og fik bilen fjernet, så den ikke længere spærrede vejen. Det var

en vognmand, der kørte med gylle. Han ved ikke, hvor høj en gylletank er, men den er for høj til at kunne gå under viadukten på J Vej.

Efter de sagsøgte har sat stilers op ud for deres hus, er det ikke alle hans køretøjer, der kan køre forbi de sagsøgtes hus. Han har ikke snakket med de sagsøgte om problemet.

Han betaler til vedligeholdelse af vejen.

Han lejer jorden på matrikelnr. y af K. Lejeforholdet startede i foråret i år. Der er et vognspor på marken. Der er ikke en vej på marken.

D har forklaret blandt andet, at hun og E ejer de arealer, som er skraveret med lyserød på hjælpebilaget, siden 1990. Ejendommen kaldes "Lille Nejst".

De bruger vejstykket forbi de sagsøgte som adgangsvej til deres ejendom. De dyrker juletræer, hvilket kan give lidt erhvervstrafik. De bruger primært vejen til privat trafik, men de skal også anvende vejen til tung trafik. De kan godt bruge vejen ad J Vej. Når der kommer lastbiler til deres ejendom benyttes I Vej forbi de sagsøgte.

Hun har et par gange oplevet, at vejen har været spærret ud for de sagsøgtes ejendom. Det skete blandt sidste år i forbindelse med bukkejagten. Da hun kom til stedet, sagde Anders til hende, at hun kunne bakke ind i deres indkørsel, så hun kunne komme forbi. Hun har også oplevet, at en chauffør, som havde et ærinde hos dem, har beklaget sig over, at H har stoppet ham, da han kørte forbi de sagsøgtes ejendom. Nogle gange kan de ikke komme forbi de sagsøgtes ejendom med de maskiner, de anvender på deres ejendom.

Hun har været indkaldt til et mæglingssmøde for halvandet år siden. Det foregik vist nok ved politiet. Mødet handlede om de to stilers, som de sagsøgte har sat op ved vejen på deres ejendom og den gene, det medførte for naboerne. Tung trafik kan ikke komme forbi de sagsøgtes stuehus længere. Hun ved ikke, hvad der kom ud af mødet, for hun deltog ikke i det hele.

C har forklaret blandt andet, at han og B ejer de arealer, som er skraveret med grønt på hjælpebilaget. Ejendommen hedder vist nok Højhuset. De har ejet ejendommen i 3½ år.

Vejstykket forbi de sagsøgtes ejendom er deres daglige adgangsvej til ejendommen. Han driver et lille landbrug og trafikken i den forbindelse anvender også vejen, fordi de ikke kan komme gennem viadukten på J Vej. Nogle af hans leverandører vil ikke levere til ham længere, fordi de ikke vil køre forbi de sagsøgtes

ejendom på grund af råberi fra sagsøgte, og fordi det er svært at komme igennem de opstillede stilers. Han har selv oplevet, at han ikke kunne køre forbi de sagsøgte ejendom, fordi en bil har spærret vejen. De kan godt bruge vejen ad J Vej forbi Fs ejendom, men det er ikke den primære adgangsvej til deres ejendom.

Han har deltaget i et mæglingssmøde sammen med de sagsøgte, hvor de blandt andet talte om, om der eventuelt kunne etableres en anden vej. Han kan ikke huske, hvad konklusionen blev på mødet. Han fik opfattelsen af, at der var en forholdsvis konstruktiv debat på mødet. Efter mødet blev vejen imidlertid ved med at være spærret, og dét er årsagen til, at der blev sendt en stævning.

F har forklaret blandt andet, at han ejer de arealer, som er skraveret med blå på hjælpebilaget, og som ligger på J Vej 67 og 69. Han har ejet J Vej 69 siden 2007. Han erhvervede J Vej 67 for ca. 5 år siden.

Den primære adgangsvej til ejendommene er via J Vej. Når han og familien skal til Sindal, anvender de dog vejstykket forbi de sagsøgte ejendom. Han anvender også vejen forbi de sagsøgte, når han skal køre erhvervskørsel, fordi han ofte oplever, at viadukten over J Vej er for trang. Han har stort behov for at kunne bruge vejstykket forbi de sagsøgte. Det er ca. 5-10 gange om året, han har brug for at anvende vejstykket. Der er nogle af hans biler, der ikke længere kan køre gennem passagen ved de sagsøgte hus, herunder en gravemaskine, en lastbil med en blokvogn og en lastbil med en skurvogn. Det skyldes de opstillede stilers.

Han har snakket med de sagsøgte i forbindelse med, at de har forsøgt at hindre færdslen forbi deres ejendom. Han har forsøgt at få lidt dialog med de sagsøgte, så det ikke var træls for dem, at han kørte forbi.

Han vedligeholder I forbi de sagsøgte ejendom. Han bruger sin vejhøvl og gummiged for at hjælpe til med at passe på vejen. Han kan godt forstå, at det er forbundet med gene for de sagsøgte, at der bliver kørt på vejen. Det er baggrunden for, at han har rettet henvendelse til dem.

Han har været med til et mæglingssmøde vedrørende brugen af vejen. Der var snak om en alternativ løsning, hvorefter der kunne etableres en ny vej. Han ved ikke, hvorfor der ikke er kommet mere ud af det.

H har forklaret blandt andet, at han og G købte ejendommen i 1998 i forbindelse med, at ejendommen blev udstykket. En del af ejendommen består af en privat fællesvej.

Da de købte ejendommen, var der stort set ingen trafik ud for deres ejendom.

De har ikke indskrænket vejens bredde. Den er tværtimod blevet bredere, mens de har boet i ejendommen.

Det var politiet, der sagde, at stilers måtte stå med 3 meter afstand mellem hinanden. Det var en minimumsafstand. Det var også i overensstemmelse med vejens bredde, da de blev sat op.

Tidligere blev vejen brugt til almindelig privat kørsel i almindelige personbiler. Der kom måske en enkelt traktor en gang i mellem. Nu er der lastbiltrafik ca. 5 gange om ugen. Lastbiler kan sagtens køre forbi de stilers, de har sat op.

På et tidspunkt blev den ene sliders påkørt ret voldsomt. Han kontaktede derfor politiet, og der blev afholdt et konfliktmæglingssmøde. De drøftede muligheden for at anvende et andet jordstykke til færdsel.

Det er rigtig, at han nogle gange har spærret vejen for gennemgående færdsel. Deres hus slår revner, og lamperne ryster, når der kommer tung trafik forbi deres hus. Revnerne er begyndt at blive rigtigt slemme. De har ikke undersøgt, hvad årsagen er til, at deres hus slår revner.

Han er indforstået med, at sagsøgerne B og L samt D og E benytter vejen med personbiler, men han ønsker at afholde al anden trafik og tung trafik fra at køre forbi stuehuset.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Det gøres gældende, at den private fællesvej allerede fra 1891 – med et forløb fra landevejen (ved Sindal), mod nord til M Gård, herfra mod øst og senere mod nord til ejendommen Lille Nejst – havde det forløb, som i dag karakteriserer I.

Det gøres gældende, at sagsøgerne i henhold til servitut af 1921, er berettiget til at færdes ad vejen, inkl. den del af vejen som ligger på matr.nr. x, Den nordre Del, Hørmested.

Det gøres gældende, at sagsøgte i forbindelse med købet af ejendommen kunne og burde have konstateret, at den private fællesvej er optaget i det offentligt tilgængelige Centrale Vej- og Stiregister, som privat fællesvej.

Den private fællesvej var synligt udlagt i marken, som en gennemgående vej, hvorfor det gøres gældende, at det kunne og burde have stået

sagsøgte klart ved købet, at vejen var en gennemgående vej, som betjente øvrige ejendomme i området. Uagtet at dette ikke har indflydelse på sagsøgnernes vejret, gøres det gældende, at sagsøgte selv bærer risikoen for, at denne ikke har undersøgt dette forhold yderligere inden købet.

Vejen er hverken i servitutten fra 1878 eller fra 1921 udlagt med en bestemt bredde. Det gøres derfor gældende, at vejen skal have den bredde og den beskaffenhed, som den naturlige brug fra de herskende ejendomme kræver.

Det gøres gældende, at idet de herskende ejendomme såvel på tidspunktet for servitutternes oprettelse som nu, anvendes til plantagedrift, landbrugsdrift og beboelse, må den tjenende ejendom således tåle den til disse formål naturligt hørende færdsel og dermed tåle den udvikling der har været i denne færdsel, herunder de anvendte maskiner og køretøjers størrelse og hyppigheden af færdslen.

Endvidere gøres det gældende, at sagsøgte ved købet af ejendommen ved selvsyn har kunnet konstatere, at der i marken var udlagt en vej som betjente de sagsøgnernes tilhørende ejendomme til ovenstående formål. Uagtet at dette ikke har indflydelse på omfanget af sagsøgnernes vejret, bærer sagsøgte selv risikoen for, at denne ikke nærmere har undersøgt til hvilket formål vejen blev anvendt.

Det gøres gældende, at vejen på tingslysningssridset indeholdt i skødet vedrørende sagsøgnets køb af ejendommen, var anført til at have en bredde på 4 meter, samt at vejen både nord - og syd for sagsøgnets ejendom, tillige var angivet til at have en bredde på 4 meter, hvorfor sagsøgte har accepteret og indrettet sig på, at vejen minimum skulle have en bredde på 4 meter.

Det gøres i den forbindelse tillige gældende, at sagsøgte i forbindelse med handlen, kunne og burde have konstateret, at vejen i overensstemmelse med tinglysningssridset, i marken havde en bredde på minimum 4 meter.

Det gøres gældende, at sagsøgte, hverken i forhold til hvad sagsøgte ses at have købt eller i forhold til de på ejendommen tinglyste servitutter, ses at have en mere vægtig interesse i indskrænkning af de herskende ejendommers anvendelse af vejen, end de herskende ejendommers interesse i fri og uhindret anvendelse af vejen.

Det gøres yderligere gældende, at sagsøgnernes også som følge af hævde, er berettigede til færdsel i henhold til den nedlagte påstand.

Vejen må antages i sin tid at være udlagt som og anvendt som markvej, med en bredde på 6 alen eller 3,77 meter. I forhold til de i stævningen anførte anbringender, gøres det subsidært gældende, at vejen derfor som minimum er og skal være 3,77 meter bred, hvorfor sagsøgte er uberegtiget til at opsætte hindringer på et færdselsareal på minimum 4 meter, subsidært 3,77 meter i bredden.

..."

G har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Det bestrides, at sagsøgerne har vundet hævde til færdsel på en vej af 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter. Det bestrides i den forbindelse, at vejen er eller har været udlagt med en bredde på 3,77 meter og er udokumenteret. Dette understøttes af de faktiske forhold på adressen, hvor vejen i sagens natur ikke kan være bredere grundet et dige på én side af vejen og læhegn samt boligbebyggelse på den anden side. Det er sagsøgernes bevisbyrde at bevise hævde, herunder hævde på en specifik vejbredde.

Sagsøgte bestrider således ikke, at der er tale om en gennemgående vej, som kan betjene ejendommene beliggende op til vejen. Sagsøgte gør alene gældende, at den udlagte vejbredde skal respekteres. Såfremt Retten finder, at vejen var udlagt til mere end 3 meter, gøres subsidiært gældende, at sagsøgte efterfølgende har vundet frihedshævde til en vejbredde på maksimalt 3 meter.

Det gøres gældende, at servitutten af 1878 er uden relevans for sagen og vedrører et andet vejstykke. Det gøres subsidiært gældende, at uagtet om servitutten anses at vedrøre det omstridte vejstykke, da kan servitutten ikke anses som dokumentation for en vejbredde over 3 meter, ligesom sagsøgte og ikke sagsøger må anses som herskende ejendom.

Det gøres gældende, at deklARATIONEN af 1888 er uden relevans for sagen og vedrører et andet vejstykke. Det gøres endvidere gældende, at sagsøgerne ikke er ejere af herskende ejendomme i henhold til deklARATIONEN af 1888.

Det gøres gældende, at servitutten af 1921 ikke svarer til I, som den fremtræder på nuværende tidspunkt, idet I i nutiden går i sydvestlig retning og således har ændret karakter.

Det gøres gældende, at den påberåbte servitut ikke redegør nærmere for vejens udlægning i øvrigt eller eventuelle krav som stilles til denne, hvorimod der for øvrige veje er redegjort for breder m.v. Servitutten kan derfor ikke anses at understøtte en særlig vejbredde eller understøtte en udvidelse heraf under hensyn til moderne maskinkøretøjer. Modsat må servitutten bevidne at alene en begrænset færdsel var forudsat, idet alene et begrænset antal ejendomme havde vejret.

Endvidere gøres gældende, at vejretten i henhold til servitutten fra 1921 er naturligt begrænset, idet vejretten alene tilkom et begrænset antal ejendomme og ikke andre matrikler, herunder efterfølgende udstykninger. Det gøres endvidere gældende, at ejerskab over en herskende ejendom i forhold til den tinglyste servitut ikke medfører, at samme ejer af andre ikke herskende ejendomme får vejret for så vidt angår disse ejendomme.

Det gøres gældende, at hensynet bag vejretten fra 1921 var, at ejerne ikke skulle køre en betydelig omvej for at komme til offentlig vej og Sin-

dal. Der er ikke længere et hensyn til at undgå en betydelig omvej idet der indenfor kort afstand er adgang til 2 afgreninger af J Vej, som ligeledes går i nord – syd retning, hvorfor vejretten kan begrænses.

Det bestrides, at de herskende ejendomme såvel på tidspunktet for servitutens oprettelse og siden har nødvendiggjort færdsel tilhørende plantagedrift og landbrugsdrift og at vejen på den baggrund kan udvides til 4 meter.

Det gøres gældende, at åstedsforretning i 1980, som omhandler et nærliggende vejstykke, tjener til illustration af det behov, som de herskende ejendomme havde samt hvilken bredde hele den private fællesvej tidligere har haft. Det bestrides i den forbindelse, at det kan lægges til grund, at de øvrige beboere kørte landbrugsmaskiner forbi sagsøgte ejendom.

Det gøres gældende, at det pågældende vejstykke efterfølgende kun skulle udlægges i 3,1 meters bredde til begrænset benyttelse og at det er udokumenteret at den øvrige I skulle afvige væsentligt herfra, særligt at denne skulle være bredere eller i bedre kvalitet. Tværtimod, gøres gældende, at den resterende del af I, herunder den del, som behandles i nærværende sag, var i endnu dårligere stand. I i sin helhed har således oprindeligt ikke udgjort mere end et begrænset kørespor og maksimalt en grusvej på 3,1 meter i bredden. Sagsøgerne er også af denne grund forhindrede i nu at kræve vejen udvidet.

Det gøres gældende, at besigtigelsen af 1983 dokumenterer, at maskinkørsel fremadrettet var stoppet og at den hidtidige kørsel kun havde foregået midlertidigt, idet tung færdsel ikke bør ske på I.

Det bestrides, at besigtigelsen af 1983 måtte være dokumentation for en opnået hævde eventuel brugshævde bortfalder ved den efterfølgende ophør med brug.

Hvis vejens bredde i øvrigt var af afgørende betydning, måtte man have anført, med hvilken bredde vejen som minimum skulle udlægges, idet der var rig mulighed hertil fra 1888 og frem til dags dato, hvor flere der er aftalt en bestemt vejbredde for flere af de nærliggende færdselsveje. Det gøres derfor gældende, at vejrettigheden alene består for så vidt den bredde, som vejen har i marken og at sagsøgte ikke kan pålægges at udlægge vejen i en bredde på 4 meter.

Det gøres endvidere gældende, at tinglysningssridsen ikke kan tages til udtryk for, at vejen var eller er påkrævet at være udlagt med en bredde på 4 meter og at vejen aldrig i sagsøgte ejertid har udgjort 4 meter. Der er således ikke tale om, at sagsøgte har indskrænket vejen, derimod er der tale om, at sagsøgerne ønsker at udvide vejen.

Opsummerende gøres det overordnet gældende,

at bestrides, at sagsøgerne har vundet hævde til færdsel på en vej af 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter,

- at det er sagsøgernes bevisbyrde og at denne ikke er løftet,
- at sagsøgernes påstand vil medføre en udvidelse af vejen, have karakter af ekspropriation og derfor berettiger sagsøgte til erstatning,
- at I i sin helhed, herunder den omtvistede vejstrækning, oprindeligt har udgjort ikke mere end et begrænset kørespor og maksimalt en grusvej på 3,1 meter i bredden, hvorfor sagsøgerne er også af denne grund forhindret i nu at kræve vejen udvidet,
- at hensynet til sagsøgerne ikke kan berettiger, at vejen udlægges i en større bredde,
- at der ikke længere er et hensyn til at undgå en betydelig omvej, idet der indenfor kort afstand er adgang til 2 afgreninger af J Vej, som ligeledes går i nord – syd retning,
- at de faktiske forhold på adressen forhindrer en udvidelse af vejen i overensstemmelse med sagsøgernes påstand,
- at sagsøgte derfor skal frifindes,

Subsidiært

- at såfremt vejen tidligere har været udlagt til mere end 3 meter, da har sagsøgte vundet frihedshævd til en vejbredde på maksimalt 3 meter,
- at eventuel brugshævd bortfalder ved den efterfølgende ophør med brug, herunder ved ophøret i 1983,
- at sagsøgte derfor skal frifindes,

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af servitutten på de sagsøgtes ejendom af 8. juni 1921, at ejerne af de daværende matrikelnr. ææ, øø, ww, x, lbb, hb, ib og vv fik ret til at færdes ad vej ret gående fra nord mod syd til banen over blandt andet de sagsøgtes ejendom med matrikelnr. x og herfra mod vest langs banen ad en allerede etableret vej.

På baggrund af formuleringen af servitutten er der ikke grundlag for at antage, at færdselsretten angår en bestemt form for trafik, eller at en særlig form for trafik er udelukket, ligesom der ikke er grundlag for i øvrigt at begrænse trafikken, herunder tung trafik eller trafik fra bestemte personer.

Ejerne af de daværende matrikelnr. ææ, øø, ww, x, lbb, hb, ib og vv har derfor ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus. Der er ikke grundlag for at antage, at der ikke er overensstemmelse mellem den vej, der er omtalt i servitutten af 8. juni 1921 og den eksisterende vej.

Sagsøgeren A ejer blandt andet ejendommen med matrikelnr. uu, som er udstykket fra det oprindelige matrikelnr. vv. Spørgsmålet er herefter, om servitutretten forbliver bestående for matrikelnr. uu efter udstykningen. Som servitutten er formuleret, er der ikke grundlag for at antage, at servitutten kun tjener formål knyttet til dele af det oprindelige matrikelnr. vv.

Der er derfor ikke grundlag for at antage, at servitutten ikke skal følge alle dele af ejendommen efter udstykning. Det bemærkes, at der ikke herved påføres matrikelnr. x en byrde, der ligger uden for, hvad der med rimelighed kunne forudsættes ved servitutstens tilblivelse. Denne sagsøger har derfor ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus.

Sagsøgerne B og C ejer ejendommen med matrikelnr. ww. Disse sagsøgere har derfor ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus.

Sagsøgerne D og E ejer blandt andet ejendommene med matrikelnr. ææ og øø. Disse sagsøgere har derfor ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus.

Sagsøgeren F ejer blandt andet ejendommen med matrikelnr. vv, som er udstykket fra det oprindelige matrikelnr. vv. Spørgsmålet er herefter, som for matrikelnr. uu, om servitutretten består efter udstykningen. Heller ikke for så vidt angår matrikelnr. vv er der grundlag for at antage, at servitutten kun tjener formål knyttet til dele af det oprindelige matrikelnr. vv. Der er derfor heller ikke for det nuværende matrikelnr. vv grundlag for at antage, at servitutten ikke skal følge alle dele af ejendommen efter udstykning. Denne sagsøger har derfor også ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus.

Samtlige sagsøgere har således ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad vejen, der fører over de sagsøgte ejendom og forbi deres stuehus.

Det fremgår ikke af servitutten fra 8. juni 1921, hvor bred vejen over matrikelnr. x skal være. På baggrund af formuleringen af vejretten er der ikke grundlag

for antage, at vejen alene skal udgøres af et begrænset kørespor med maksimal bredde på 3,1 meter. Det støttes af, at der i vejridset, der blev udfærdiget i forbindelse med udstykning og tinglysning af skøde efter de sagsøgte køb af ejendommen, er angivet en vejbredde på 4 meter.

Ingen af parterne har imidlertid løftet bevisbyrden for, at vejen ifølge servitutten skal være en bestemt bredde, eller for at de har vundet hævd eller frihedshævd på en bestemt bredde af vejen. Vejsynet afholdt den 27. maj 1980 tillægges i den forbindelse ingen betydning. Vejen skal derfor have den bredde, som en naturlig og uhindret brug kræver.

Under rettens besigtigelse fremgik, at opsætningen af stilers ud for de sagsøgte stuehus udgør en unaturlig begrænsning af vejens bredde, herunder en begrænsning af farbarheden på vejen, i forhold til det øvrige vejstykke fra syd ved banen mod nord.

På den baggrund og efter en samlet vurdering af sagsøgernes færdselsret, der ikke er begrænset til at angå en bestemt form for trafik, finder retten, at de opsatte stilers, der indskrænker vejens bredde til 3 meter, og som begrænser sagsøgerne i køre med visse køretøjer på vejen, udgør en uberettiget indskrænkning af vejens bredde. De sagsøgte skal derfor fjerne opsatte hindringer på vejarealet, som indskrænker vejens bredde til 3 meter.

Det er ikke dokumenteret, at de sagsøgte har opsat hindringer, der indskrænker vejens bredde ud over de omtalte stilers. Derfor frifindes de sagsøgte for sagsøgernes påstand om at være pligtig til at fjerne opsatte hindringer på vejarealet, der udgør 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter i bredden.

Efter sagens resultat skal de sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøgerne. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af sagsøgernes advokatudgift med 25.000 kr. inkl. moms og af retsafgift med 800 kr. Sagsøgerne er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, G og H, tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne, A, B, C, D, E og F, har ret til fri og uhindret færdsel af enhver art ad den på sagsøgte ejede matr.nr. x, Nordre del, Hørmested, beliggende private fællesvej.

kb

De sagsøgte, G og H, tilpligtes at fjerne opsatte hindringer, som indskrænker vejens bredde til 3 meter.

De sagsøgte, G og H frifindes for sagsøgernes påstand om, fjerne hindringer, der udgør 4 meter i bredden, subsidiært 3,77 meter i bredden.

De sagsøgte, G og H skal betale sagsomkostninger til A, B, C, D, E og F med i alt 25.800 kr.

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



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. marts 2022

Sag BS-23503/2021-VLR
(16. afdeling)

G og H
(advokat Christian Lund Agerbæk)

mod

C og B (advokat Torben From)

og

E og D
(advokat Torben From)

og

A (advokat Torben From)

og

F
(advokat Torben From)

Retten i Hjørring har den 8. juni 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-23577/2020-HJO).

Landsdommerne Peter Buhl, Claus Rohde og Anne Lægaard Bindslev (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, G og H, har gentaget deres påstand for byretten om frifindelse for de indstævntes påstande.

De indstævnte, C og B,
E og D, A og F, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt brev af 6. april 2021 fra K/Agro til A og tingbogsudskrifter for ejendommene J Vej 48 og 152, 9870 Sindal, tilhørende A, og ejendommene J Vej 67 og 69, 9870 Sindal, tilhørende F.

Forklaring

H har afgivet supplerende forklaring.

H har forklaret, at vejen havde samme forløb som nu, da han og G overtog ejendommen. Vejen er blevet kørt bredere, fordi der køres med store maskiner, som kører siderne i hjulsporene ned.

Vejen har aldrig været bredere, end at der kun kunne køres med en almindelig bil. Da de overtog ejendommen, ramte græs langs vejen en almindelig bil ved gennemkørsel, og vejen var da nok ca. 2½ meter bred. En renovationsbil har altid kunnet køre ad vejen, men vejen er blevet kørt en del bredere nu.

Han fik oplyst af sælgeren af ejendommen, at der ikke kørte tung trafik forbi ejendommen. På et tidspunkt købte en landmand på J Vej en maskine, som ikke kunne køre gennem viadukten. Han begyndte derfor at køre forbi huset, men det blev stoppet af landbetjenten, og der blev opsat skilte om gennemkørsel forbudt.

Trafikken ændrede sig, da A købte jord ved J Vej. Han var ligeglad med skiltningen, og det viste sig, at gennemkørsel forbudt - skiltningen var ulovlig. Den blev derfor pillet ned. A begyndte nok at benytte vejen omkring 2017.

Han forsøgte at få politiets hjælp til at stoppe den tunge trafik. Politiet anbefalede, at han søgte om tilladelse til at opsætte stilers, da problemet var de brede køretøjer. Han havde talt med betjenten om, at stilers skulle opsættes med en vejbredde på 3 meter.

D og E kørte også forbi med brede landbrugsmaskiner, som raspede siderne i vejen af. De har aldrig klaget over vejens bredde.

Da han havde opsat stilers, blev en af dem påkørt af et familiemedlem til D og E, fordi maskinen var for bred. Vedkommende kørte bare videre, og han fulgte efter for at påtale det. Der blev gennemført en konfliktmægling, hvor der blev talt om at anlægge en anden rute til den tunge trafik, men der blev ikke opnået enighed.

Efter opsætningen af stilers er trafikken fra store traktorer og gylletransporter ophørt. De kører i stedet over marken i en bue uden om huset.

På grund af den tunge trafik er der opstået skader på hans hus. Efter opsætning af stilers har han for første gang i årevis ikke måttet reparere revner i huset. Hvis han ikke kan opsætte stilers, vil huset lide skade. Han har ikke undersøgt, hvorfor huset slår revner. Efter overtagelsen blev huset totalt renoveret.

Da han og G købte ejendommen, drøftede de ikke servitutten med deres advokat. Han husker heller ikke, at han skulle have spurgt ind til servitutten.

Han kører normalt ad I Vej mod syd. Det ville ikke været i orden, hvis hans vejadgang mod syd blev afskåret.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Appellanterne har yderligere anført, at der ved udstykningen fra matrikelnummer vv er kommet trafik ad I Vej, som giver den tjenende ejendom en større byrde end, hvad der måtte kunne forudsættes ved servituttsens tilblivelse. A udleder sin vejret af matr.nr. uu, som kun udgør en ud af 27 matr.nr og arealmæssigt kun udgør 1,6% af de jorder, som A anfører, at appellanternes ejendom skal være tjenende ejendom for.

De indstævnte har heroverfor anført, at appellanterne må tåle den samfundsmæssige og teknologiske udvikling, der er sket siden servituttsens vedtagelse.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det følger af servitutten, som den 8. juni 1921 blev tinglyst på blandt andet G og Hs ejendom matr.nr. x, at ejerne af ejendommene matr.nr. ææ, ww, vv og øø fik ret til at færdes ad vejen forbi Søndermark i ret linje mod syd over blandt andet matr.nr. x.

Det fremgår af servitutten, at vejretten blev etableret efter forhandling i forbindelse med nedlæggelse af en jernbaneoverskæring og etablering af en jernbanetunnel.

Servitutten indeholder efter sin ordlyd ikke begrænsninger i den tilladte færdsel eller omfanget heraf, og det lægges til grund, at servitutten herefter omfatter al vedkommende færdsel til de herskende ejendomme. Når henses til den samfundsmæssige udvikling finder landsretten, at retten til at færdes ad vejen også omfatter kørsel med tunge køretøjer, da de gener, en sådan udvikling i trafikens karakter indebærer, ikke er så ekstraordinære, at G og H som ejere af den tjenende ejendom kan modsætte sig en sådan færdsel.

Landsretten tiltræder derfor, at C og B som ejere af matr.nr. ww, og D og E som ejere af matr.nr. ææ og øø, har vejret i henhold til servitutten til færdsel til de nævnte ejendomme.

Efter det oplyste er matr.nr. uu, som tilhører A, og matr.nr. vv, cb, fb og gb, som tilhører F, udstykket fra det oprindelige matr.nr. vv. Retten til at færdes over matr.nr. x ifølge servitutten omfatter som udgangspunkt også frastykkede arealer. Der er ingen holdepunkter i servituttsens ordlyd for at begrænse servituttsens omfang efter udstykning. En opdeling af en landbrugsejendom i flere matrikler, hvorfra der drives landbrug, udgør ikke en sådan forøgelse af byrden på den tjenende ejendom, at ejeren af et frastykket areal ikke er berettiget efter servituttsens indhold.

Endvidere finder landsretten, at der efter bevisførelsen ikke er grundlag for at begrænse Fs ret til færdsel til og fra matr.nr. vv, cb, fb og gb, da det ikke er godtgjort, at aktiviteten fra hans entreprenørvirksomhed indebærer en så væsentlig forøgelse af byrden på den tjenende ejendom, at færdslen kan begrænses.

Landsretten tiltræder derfor tillige, at A som ejer af matr.nr. uu, og at F som ejer af matr.nr. vv, cb, fb og gb, har vejret i henhold til servitutten til færdsel til de nævnte ejendomme.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom for så vidt angår første del af de indstævntes påstand. Landsretten bemærker, at retten til færdsel i henhold til servitutten ikke omfatter vejbetjening af andre ejendomme, som den servitutberettigede har eller senere måtte erhverve eller forpagte, hvis disse ejendomme ikke udgør en af de ifølge servitutten herskende ejendomme. Anerkendelsen af As

ret til færdsel på matr.nr. x omfatter derfor kun den færdsel, der vedrører matr.-nr. uu.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltrædes det tillige, at G og H har pligt til at fjerne de opsatte hindringer, som indskrænker vejens bredde til 3 meter.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.

Efter sagens karakter, omfang og udfald skal G og H i sagsomkostninger for landsretten betale 28.000 kr. til A, B, C, D, E og F. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand. D, E og F er ikke momsregistrerede, og beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er derfor til dels inkl. moms.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal G og H betale 28.000 kr. til A, B, C, D, E og F. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.