

MRF 2022.173

Østre Landsrets dom af 2. maj 2022, 11. afd., sag BS-6795/2020
(Ole Dybdahl, Jesper Jarnit og Kasper Madsen (kst.))

A og B (adv. Christian Laubjerg) mod C (adv. Brian Pihl Pedersen)

Afvist, at C grundet frihedshævd eller interessebortfald havde fortabt ret efter tinglyst servitut til at anvende privat fællesvej med motordrevne køretøjer.

Sagen vedrørte en vejret på en privat fællesvej iht. en i 1918 tinglyst servitut og omfanget heraf, herunder om C grundet frihedshævd eller interessebortfald havde fortabt retten til i medfør af servitutten at anvende den private fællesvej med motordrevne køretøjer. A og B havde taget bekræftende til genmæle i forhold til, at C havde adgang til gående og cyklende færdsel ad fællesvejen, men gjorde gældende, at retten til færdsel med motorkøretøj var bortfaldet som følge af frihedshævd, subsidiært ved interessebortfald. C, der overtog ejendommen 19 år forinden, forklarede, at hun i sin ejertid havde anvendt den private fællesvej til ind- og udkørsel gennem en låge til sin grund med bl.a. havetraktor og motorcykel samt parkering af sin bil. Hun forklarede endvidere, at hun ønskede at anvende den private fællesvej til færdsel med motorkøretøj, bl.a. fordi hun havde et ønske om at frasælge den bagerste del af ejendommen, der herefter fik indkørsel via den private fællesvej. Byretten fandt på den baggrund ikke, at det var godtgjort, at der var sket ændringer med hensyn til servitutten, eller at vejretten med motorkøretøj af andre grunde var bortfaldet. Dommen blev anket til landsretten, hvor C bl.a. gjorde gældende, at A og B havde fremsat anbringendet om frihedshævd og interessebortfald for sent. Landsretten bemærkede, at anbringendet blev gjort gældende af A og B ved supplerende påstandsdokument af 2. januar 2020 forud for hovedforhandlingen i byretten den 7. januar 2020,

og at det fremgik af retsbogen fra hovedforhandlingen i byretten, at C frafaldt protesten mod, at anbringendet blev gjort gældende. På denne baggrund fandtes der ikke grundlag for at nægte anbringendet fremsat under anken. Herefter udtalte landsretten bl.a., at det efter forklaringen fra C måtte lægges til grund, at hun i sin ejertid havde anvendt den brede låge til ind- og udkørsel med en havetraktor, samt den smalle låge som delvis adgangsvej både til fods, på cykel og også i et vist omfang på knallert og motorcykel. Landsretten fandt herefter på den anførte baggrund og ud fra en samlet afvejning af parternes interesser, herunder C's interesse i at kunne sikre en særskilt tilkørselsvej, fortsat at have en væsentlig interesse i at kunne håndhæve servitutten, der således ikke var ophørt grundet interessebortfald. Spørgsmålet var herefter, om A og B gennem hævdstid havde rådet over fællesvejen på en måde, der var uforenelig med servitutstens fortsatte udøvelse, således at den var bortfaldet ved frihedshævd. Det måtte lægges til grund, at A bl.a. på et tidspunkt havde plantet syrenbuske op mod den smalle låge, og at han i perioder havde spærret dele af fællesvejen ved parkering med sine køretøjer. Det var imidlertid ikke godtgjort, at der var tale om en servitutstridig råden, som havde fundet sted over en længere årrække. På denne baggrund fandtes servitutten således heller ikke at være bortfaldet grundet frihedshævd. Herefter stadfæstede landsretten byrettens dom.

Kommentar: *Dommen illustrerer, at privatretlige servitutter om færdselsret ikke bortfalder ved interessebortfald, så længe den påtaleberettigede efter servitutten har en interesse i at udnytte færdselsretten. I forhold til frihedshævd ses der ikke i dommen holdepunkt for, at færdselsretten skulle have været afbrudt for motorkøretøjer i tyve år, men det er lidt uforståeligt, at landsretten anfører ”over en længere årrække”, da frihedshævd i denne sag i alle tilfælde må forudsætte tyve års afbrydelse af den i servitutten anførte færdselsret.*



RETTEEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 4. februar 2020

Sag BS-9986/2017-NAE

A
(advokat Christian Laubjerg)

og

B
(advokat Christian Laubjerg)

mod

C (advokat Brian Pihl Pedersen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Camilla Ljørring.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 15. februar 2017. Sagen vedrører vejret på privat fællesvej iht. tinglyst servitut og omfanget heraf.

Sagsøgte, C, har fremsat selvstændig påstand om, at sagsøger tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa har ret til færdsel til sin ejendom ad den på matrikelkort udlagte private fællesvej langs nordskellet af matr.nr. aa og matr.nr. bb. Vejstykket er udlagt i bredden 3,77 meter og har en længde på 59 meter målt fra vejskellet mod D-vej, som det fremgår af bilag P.

Sagsøgerne tilpligtes at anerkende, at sagsøgtes vejret omfatter færdsel med motorkøretøjer, subsidiært cyklende og gående færdsel.

Sagsøgerne, A og B, har endeligt taget bekræftende til genmæle over for sagsøgtes subsidiære påstand, men påstået frifindelse i forhold til den principale påstand.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at der ved købekontrakt den 23. april 1918 blev tinglyst følgende servitut som privat fællesvej beliggende på matr.nr. bb (tidligere cc).

"...

Det tilføjes, at den til matr.nr. dd førende på matr.nr. cc liggende vej, fremtidig lægges således, at den stadigt 6 al. bred kommer til at ligge på matr.nr. cc umiddelbart nord for og op til den i post 1 ommeldte linie.

Denne købekontrakt kan tillige lyses servitutstiftende for fornævnte vej på matr.nr. cc.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C og A.

C har forklaret, at hun købte ejendommen ud mod vejen i december 2000 og købte ejendommen bagved i 2004. Den bagerste ejendom solgte hun igen i 2010, men købte den tilbage i 2013. Herefter fik hun sammenlagt ejendommene i 2014 med hjælp fra en landinspektør. Hendes nærmeste nabo til venstre er E. Ved siden af ham bor A. A flyttede ind få dage før hende. Da hun købte D-vej var indkørslen til ejendommen til højre for ejendommen. Hun havde en bred låge ud mod E lige ved hønsehuset. For 3 år siden satte hun et hegn op i stedet for lågen. Hun brugte lågen til at køre sin havetraktor ud for at slå græs på sin egen grund. På indkørslen ad ff er lågen ikke bred nok til at få havetraktoren ind. Derfor kørte ud på markvejen på ff og til højre ad D-vej og til højre op ad omstridte vej og derefter til højre ind ad lågen. Der var støbt beton ved den brede låge, så de kunne komme ind med traktoren. Det er der stadig.

Adgang til den bagerste matrikel var - da hun købte ejendommen i 2004 - gennem den hvide låge. Derudover var der adgangsvejen via ff, som også gav ad-

gang til den bagerste matrikel. Den gamle låge fremgår som det lyse plankeværk længst til højre i billedet.

Der opstod problemer med A omkring 2016. A blev ved med at parkere på fællesvejen, hvilket gjorde det svært at komme ud til hesten, der dengang stod på marken bagved. A ejer marken i dag. Hestene kom ud af den smalle låge, som stadig er der. Det var ikke så tit, at hun brugte fællesvejen til hesten. Hun har ikke kørt bil igennem lågen. Hendes motorcykel og knallert, stod til venstre for lågen, og hun kørte dem ud gennem lågen og ud på fællesvejen. Hun havde garage – ejendommen med bølgepaptag - lige til venstre for den smalle låge. Hun brugte kun sin motorcykel om sommeren. I starten parkerede hun sin bil på fællesvejen foran lågen. På vejen ad ff var der led over vejen pga. hestene. Hun opdagede, at man ikke måtte parkere foran lågen, da Pade fortalte det i 2014, hvorfor hun ikke har parkeret der siden. G og H – som hun købte den bagerste ejendom af – fortalte hende, at der tidligere var to indkørsler til ejendommen, og at de benyttede begge indkørsler. De er begge gået bort nu.

I april 2016 gik kommunen ind i sagen. I overtog marken fra sin far i 2015, hvor hendes hest stod. Hesten startede med at gå der i 2004/2005. I april 2016 lå der pludselig en stor grusbunke lige ved den hvide låge, som A havde lagt der. Hun fortalte A, at Pade havde sagt, at vejen ikke måtte afspærres, og bad A flytte bunken. Den 1. november 2017 overtog A den del af marken, hvor hesten stod, sammen med den private fællesvej. En dag havde A plantet syrenbuske foran hendes låge. Hun henvendte sig derefter til kommunen. Kommunen kom og besigtigede den private fællesvej og så de planter, som A havde sat. Kommunen parkerede i den forbindelse på den private fællesvej. Kommunen sendte derefter et påbud til A. A antog Gitte til at lave en skelafsætning. Hun deltog ikke i møder i den forbindelse. Hun har overvejet at åbne lågen ud mod cc, så hun kunne køre sin bil ind den vej. Men hun har ikke turdet gøre det pga. denne sag. Den tidligere ejer anvendte også lågen. Indkørslen over ff ved hun ikke, om hun har for evigt. Det er et stort problem for hende.

Hun benytter indkørslen over ff mest. Via denne adgang kan man få adgang til både den forreste og den bagerste ejendom. Hun har altid haft vejen over ff, siden hun flyttede ind i 2000.

I hendes ejertid har hun alene benyttet den smalle låge og den brede låge, som nu er nedlagt. Begge låger var der, da hun flyttede ind. I hendes ejertid har der ikke været indkørsel med bil via den private fællesvej. Hun har nogle gange parkeret på den private fællesvej, f.eks. når de skulle op til hestene. Men bilen holdt der også om natten, indtil de fandt ud af, at det var ulovligt at parkere der.

Det ældre ægtepar boede på den bagerste ejendom i 44 år. Ejendommen havde to indkørsler. Da hun flyttede ind, var det det hus, der ligger på ejendommen i dag. Da hun flyttede ind i 2000, var der sat et hegn op langs grunden. Hun vil tro, at der har været åbent tidligere.

Hendes interesse i tilkørselsvejen er, at hun vil åbne op, når hun ikke har hestene mere, så hun måske kan leje nogen af bygningerne ud. Og at hun, når hun går på pension, kan frasælge den bagerste ejendom. Hovedbygningen bagerst er brændt, men staldene kan anvendes. Måske vil hun også have en carport.

Hun har købt adgangen til markvejen på ff for 515.000 kr., så hun kunne blive alene på den vej. Herefter vil hun have, at de ejere, der skal være på den bagerste ejendom, når hun sælger, får adgang ad den private fællesvej.

A har forklaret, at han købte matr. nr. bb med parcelhus i december 2000. I oktober 2016 tilkøbte de matr. cc, som blev sammenlagt med bb. Da de flyttede ind i 2000, var der også et hus på nr. 187, hvor E bor i dag. Han bor selv i nr. 185. C bor i nr. 191. Den bagerste ejendom hedder nr. 193. Nr. 189 eksisterer ikke. Den bagerste ejendom, hvor G og H boede, brændte i 2013.

Fra starten kørte han ad den private fællesvej ned forbi E og til venstre ind på deres egen grund. Den private fællesvej tjener som tilkørselsvej til 185 og 187. Nr. 193 kørte til deres ejendom ad ff vejen som adgangsvej. Det samme gjorde nr. 191. For enden af den private fællesvej var der en mark med hegn, idet der gik kreaturer. Den hvide låge var ikke inden for hegnet. G har ikke sagt, at de ville bruge den private fællesvej som adgangsvej, men han anvendte den hvide låge – som fortsat er der - en gang i mellem.

Han har aldrig hverken set eller hørt C køre ind på nr. 191 gennem lågen med en motorcykel eller andet motorkøretøj. Dog var han i hverdagene på arbejde. C har også anvendt lågen, da hun skulle ud til hesten, der stod på den mark, som han nu har købt. Han har intet problem med, at C går gennem lågen.

Han deltog ikke i jordfordelingssagen. Den private fællesvej var ejet I, men han afstod den i 2014 til Natur og Erhvervsstyrelsen. Vejen var hullet, hvorfor han spredte grus ud. Han købte vejen af Natur og Erhvervsstyrelsen i september 2016. Da han købte vejen, tjekkede han servitutterne. Han havde rådgiver i form af repræsentant fra sælger. Rådgiver nævnte, at der alene var tinglyst en trampesti på cc og en fredningsservitut, og at der ikke var andre servitutter. De talte ikke om servitутten fra 1918 eller anden vejret. Han blev overrasket, da han så servitутten på tingbogsattesten af 1. september 2017. Han kunne se, at den private fællesvej blev brugt af nr. 185 og nr. 187.

Da han overtog matriklen havde nr. 193 i mange år lagt gødning på matr.nr. cc. Han fandt ud af, at der ikke måtte lægges gødning. Han sendte derfor C et brev om, at det måtte ophøre, og at gødningen skulle fjernes. Derefter kom kommunen ud og besigtigede.

Varslet fra kommunen af 4. juli 2017 var foranlediget af C. Autocamperen holdt på hans egen jord. Kommunen stillede påbud i bero. Han har aldrig plantet syrenbuske foran lågen. Men han har skåret en gammel syren ned og fjernet vildskud.

Han har ingen indvendinger mod, at C går og cykler på vejen. Han sendte brevet til C, da de kom i tvivl om, hvorvidt hun havde vejret. Hun brugte også vejen til hesten. Så længe sagen ikke var afklaret, var det hans holdning, at C skulle lade være med at anvende vejen. C begyndte at slå græs på hans vej, men det bad hende undlade.

Han kendte ikke servitutten, da han købte vejen på matr. cc. Vedligeholdelse af vejen betales ikke af C. Han ønsker ikke trafik på fællesvejen, fordi fællesvejen kun er 3,77 m, og der ikke er aftaler om vedligeholdelse ud over nr. 185 og 187. Men også af hensyn til støj og privatlivets fred. Marken vil blive udlagt til have.

Parternes synspunkter

A og B har påstandsdokumentet anført følgende:

"...

Det bestrides, at den til enhver tid værende ejer at matr.nr, aa, har ret til færdsel til sin ejendom af den på matrikelkortet viste vej langs nordskellet af matr. nr. aa, beliggende på matr.nr. cc.

Det bestrides endvidere, at C på anden måde har ret til at råde over omhandlede areal.

Det gøres gældende, at omhandlede areal ikke er eneste eller væsentligste afgang til C's ejendom, og at de i vejrettighedslovens § 1, stk. 1, nævnte betingelser i øvrigt ikke er opfyldt.

Det bestrides endvidere, at C har vundet hævde. Anbringendet er i øvrigt ikke fremført med den fornødne klarhed, som må kræves for at kunne tillægges betydning i sagen.

Bevisbyrden for at C har ret til at råde over omhandlede areal, påhviler C, og det bestrides, at denne er løftet.

..."

A og B har i supplerende påstandsdokument anført følgende:

...”

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det supplerende gældende, at den af sagsøgte fremlagte servitut — såfremt denne er gyldig — er bortfaldet ved frihedshævd, subsidiært ved interessebortfald.

...”

C har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

at sagsøgte har vejret over vejstykket på matr.nr. cc, jfr. Vejrettighedsloven, herunder som følge af, at vejstykket i perioden 1917 til 1962 udgjorde den eneste adgang til matr.nr. aa (tidligere matr.nr. dd og ee),

at vejretten ikke er ophørt som følge af, at der efterfølgende udlægges en supplerende adgangsvej til matr.nr. aa,

at ingen ejere af matr.nr. cc i sagsøgtes ejertid eller hende bekendt i øvrigt har gjort indsigelse mod sagsøgtes brug af vejstykket over matr.nr. cc,

at sagsøgte har erhvervet ret til færdsel ved hævd, jfr. Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2,

at sagsøgte har vundet brugshævd til færdslen,

at sagsøgtes eller tidligere ejeres brug har været afbrudt hverken fysisk, ved påbud, sagsanlæg eller dom, af den til enhver tid værende ejer af matr.nr. cc.

#...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Der er mellem parterne enighed om, at C iht. den tinglyste servitut har ret til færdsel ad den private fællesvej på det nuværende matr. nr. bb, tidligere matr.nr. cc. Der er endvidere enighed om fællesvejens størrelse og beliggenhed.

A og B har taget bekræftende til genmæle i forhold til, at C har adgang til gående og cyklende færdsel ad fællesvejen, men gjort gældende, at retten til færdsel med motorkøretøj er bortfaldet som følge af frihedshævd, subsidiært ved interessebortfald.

C har forklaret, at hun – der overtog ejendommen for 19 år siden - i sin ejertid har anvendt den private fællesvej til ind- og udkørsel gennem en låge til sin grund med bl.a. havetraktor og motorcykel samt parkering af sin bil. Hun har endvidere forklaret, at hun ønsker at anvende den private fællesvej til færdsel med motorkøretøj, bl.a. fordi hun har et ønske om at frasælge den bedste del af ejendommen, og således at den frasolgte ejendom herefter får indkørsel via fællesvejen.

Retten finder på den baggrund ikke, at det er godtgjort, at der er sket ændringer med hensyn til den private servitut, eller at vejretten med motorkøretøj af andre grunde er bortfaldet.

C's selvstændige påstand tages herefter til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens omfang og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr., vidnegodtgørelse med 2.648,75 kr. og af retsafgift med 500 kr. C er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

A og B tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. aa har ret til færdsel til sin ejendom ad den på matrikelkort udlagte private fællesvej langs nordskellet af matr.nr. aa og matr.nr. bb.

Vejstykket er udlagt i bredden 3,77 meter og har en længde på 59 meter målt fra vejskellet mod D-vej, som det fremgår af bilag P.

A og B tilpligtes at anerkende, at sagsøgte vejret omfatter færdsel med motorkøretøjer.

A og B skal til C betale sagsomkostninger med 23.148,75 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 2. maj 2022

Sag BS-6795/2020
(11. afdeling)

A og B (advokat Christian Laubjerg)
mod

C
(advokat Brian Pihl Pedersen)

Retten i Næstved har den 4. februar 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9986/2017-NAE).

Landsdommerne Ole Dybdahl, Jesper Jarnit og Kasper Madsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A og B, har gentaget deres påstand for byretten om frifindelse og har endvidere nedlagt en selvstændig påstand om, at indstævnte, C, tilpligtes som ejer af den herskende ejendom matr.nr. aa, i forhold til den i købsaftale af 23. april 1918 indeholdte servitut med vejret over den tjenende ejendom matr.nr. bb, at anerkende, at indholdet af denne servitut er bortfaldet for så vidt angår al form for motoriseret færdsel.

Indstævnte, C, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Ved en matrikulær ændring foretaget i februar 1962 blev den private fællesvej på matr.nr. cc (nu tilhørende matr.nr. bb) udvidet. Af en landinspektørerklæring, som blev udfærdiget i forbindelse med vejudvidelsen, fremgår bl.a.:

”Der udlægges ny 2,23 m bred vej over den vestlige lod af parc. 1 samt over parc. 2 [begge matr.nr. aa]. Den 3,77 m brede vej på matr.nr. cc, ad hvilken dd har vejret, udvides således til en 6,00 m bred fællesvej.”

Af en redegørelse fra april 2017 udarbejdet af landinspektørerne Flemming Pade og Gitte Lysehøj fremgår bl.a.:

”REDEGØRELSE OM PRIVAT FÆLLESVEJ PÅ MATR.NR. cc.

...

I sag U1997-09038 sker der arealoverførsel af den vestlige lod af matr.nr. dd til matr.nr. aa. Over matr.nr. ff, der ligger syd for matr.nr. aa udlægges ny supplerende vejadgang til den østligste lod af matr.nr. dd. Vejen over matr.nr. cc ændres ikke. ...

I sag U2014-53042 sker der sammenlægning af matr.nr.[.] dd og aa til én ejendom: matr.nr. aa, og der sker sletning af den supplerende vej over matr.nr. aa, der blev udlagt i [1962]. Vejen over matr.nr. cc ændres ikke. ...

Status herefter: Matr.nr. aa har 2 adgangsveje, nemlig vejen over matr.nr. cc og vejen over matr.nr. ff.”

Ved brev af 4. juli 2017 varslede Slagelse Kommune over for A et påbud om fjernelse af autocamper samt beplantning på den private fællesvej. Af brevet fremgår bl.a.:

”Slagelse Kommune har modtaget henvendelse fra ejeren af ejendommen matrikel aa, beliggende D-vej 191, 4200 Slagelse. Det oplyses, at adgangen til ejendommen matrikel aa via den private fællesvej D-vej 185-193 er spærret med beplantning og at vejens areal bruges til haveaffald og parkeringsplads.

Undertegnede var på baggrund af ovenstående på tilsyn på stedet den 13. juni 2017 med hjemmel i Lov om Private Fællesveje §1 stk. 2.

På tilsynet konstateres det, at en autocamper (reg.nr. ...) var parkeret på den private fællesvej på vejarealet og at der var plantet syrenbuske eller lignende foran porten til matrikel aa.

Sagens baggrund

Der er udlagt en privat fællesvej på matrikel cc med en vejbredde på 3,77 meter og er samlet vejareal på 245 m².

Vejarealet må ikke benyttes til parkering og oplagring af materialer.

Vejen giver kørende adgang til matrikel bb, (D-vej 185), matrikel gg, (D-vej 187) og matrikel cc, samt gående adgang til matrikel aa, (D-vej 191/193), som er tinglyst i oktober 1949.

Vurdering

Slagelse Kommune vurderer, at placering af parkeret køretøj på vejareal er til gene for færdslen på vejen pga. vejens udformning, hvilket er i strid med bestemmelserne i Lov om Private Fællesveje § 13.

Slagelse Kommune vurderer, at beplantning foran havelåge er i strid med bestemmelserne i Lov om Private Fællesveje §13, da den vejberetigede i nr. 191 ikke har adgang til ejendom fra den private fællesvej.

Anmodning

Du anmodes hermed om at fjerne omtalte beplantning **senest den 14. august 2017** og undlade parkering på vejareal med virkning fra modtagelse af dette brev.

Hvis du bringer forholdene i orden inden fristens udløb, foretager vi os ikke mere i sagen."

Der har for landsretten været fremlagt en række oversigtskort over ejendommene matr.nr. aa og dd (nu begge matr.nr. aa) for perioden 1945 til 2017.

Forklaringer

A og C har afgivet supplerende forklaring. J, K, E, L, M, N og O har endvidere afgivet forklaring.

A har forklaret bl.a., at da han i 2016 overtog en del af matr.nr. cc, hvor fællesvejen er beliggende, plantede han bl.a. syrenbuske for at markere skellet ind til matr.nr. aa. Han kendte på daværende tidspunkt ikke til den tinglyste vejret, og han kan derfor godt have plantet nogle syrenbuske op mod lågen ind til D-vej nr. 193.

Da han købte sit hus i 2000, stod der syrenhæk og i forlængelse heraf plankeværk og skure langs hele den private fællesvej ind mod C's ejendom, og der var alene adgang fra fællesvejen til C's ejendom via den smalle, hvide låge, som er placeret, hvor grusvejen drejer op mod hans hus, og fællesvejen fortsætter i et græsstykke. Lågen er for smal til, at den kan passeres i et motordrevet køretøj. I de år, hvor C havde lejet dele af matr.nr. cc til afgræsning af sine heste, kørte hun syd om sin ejendom og ind ad fællesvejen via D-vej, når hun skulle tilse sine heste. Han har ikke selv foretaget vedligehold af plankeværket mellem fællesvejen og C's ejendom, da han antager, at det tilhører hende. Han har på et tidspunkt anmodet C om at beskære syrenhækken ved skellet,

da han ikke ønskede at skabe problemer ved selv at foretage beskæring på hendes matrikel. Han har på intet tidspunkt bevidst skærmet eller forsøgt at forhindre C i at bruge fællesvejen.

Til hans ejendom er der også adgang via en offentlig parkeringsplads, som er beliggende umiddelbart nord for ejendommen. De bruger dog oftest fællesvejen som adgangsvej.

C har forklaret bl.a., at hun rettelig købte bagejendommen for 515.000 kr. Det var ikke vejen, hun købte.

Hun fjernede den brede låge ud mod fællesvejen i perioden 2012-2014, formentlig i 2013, således at der i dag fra hendes grund alene er direkte adgang til fællesvejen via en smal, hvid låge, som er placeret nogenlunde på det sted, hvor grusvejen drejer op mod D-vej 185. Den brede låge var ca. 1 meter bred, hvilket gav hende mulighed for at passere den i havetraktor. Hun har bl.a. anvendt den smalle, hvide låge som adgang til fællesvejen, når hun skulle fodre sine heste, som gående og på cykel. Hun har også kørt ind og ud ad lågen mange gange med sin knallert og sin motorcykel. Hun har i hele sin ejertid sørget for vedligeholdelsen af hækken og plankeværket langs fællesvejen, herunder ved maling af plankeværket. Hun har også sørget for, at der blev slået græs på stykket fra den hvide låge, hvor grusvejen drejer, og ned mod hestene. Hun stoppede med at køre i bil på fællesvejen, da Leif en dag satte foden på hendes græsslåmaskine og bad hende om at forsvinde. Det var formentlig i oktober 2016. I og M, der ejede matr.nr. cc, kørte op ad fællesvejen indtil 2013-2014, når de skulle fodre deres heste. Fællesvejen anvendes også til motoriseret kørsel af postvæsenet. N boede på D-vej 187 (matr.nr. gg), da hun købte sin ejendom, og han anvendte fællesvejen i bil, når han skulle til og fra sit hus.

A har bl.a. i en periode parkeret sin bil op ad den hvide låge, hvorefter han plantede en syrenbusk foran lågen. Det skete i forbindelse med, at han købte matr.nr. cc og dermed fællesvejen, og efter at han over for hende havde oplyst, at hun ikke måtte anvende fællesvejen.

J har forklaret bl.a., at hun er født i 1968, og at hun hele sit liv har boet på D-vej 184, der ligger syd for parternes ejendomme. Hun har som barn og teenager ofte været ved parternes ejendomme, og der har i al den tid, hun kan huske, været syrenbuske og plankeværk langs hele fællesvejen ind mod ejendommene matr.nr. aa og dd. Så vidt hun ved, har de tidligere ejere af matr.nr. aa og dd anvendt den sydlige vej på matr.nr. ff, når de skulle køre til deres ejendomme. Hun husker ikke, om der har været låger i plankeværket ud mod fællesvejen. Det var G, der boede på D-vej 193, som sørgede for vedligeholdelse af plankeværket

og hækken. Hun har ikke set, om ejerne af matr.nr. aa og dd har anvendt fællesvejen til kørsel med motorcykel.

K har forklaret bl.a., at han er født i 1945, og at han er vokset op på D-vej 197, der ligger ca. 300 meter syd for parternes ejendomme. Hans datter blev passet af de tidligere ejere af D-vej 193 omkring 1986, og hun er kommet på ejendommen indtil omkring 1998. Når han skulle til D-vej 193 kørte han ad den sydlige vej over matr.nr. ff.

Det er den tidligere ejer af D-vej 193, der har opført hegnet langs fællesvejen ind mod nr. 191 og 193. Der har i mange år været hegn og hæk ud mod fællesvejen.

E har forklaret bl.a., at han har boet på D-vej 187 i ca. 18 år. Han kører til sin ejendom i bil via fællesvejen. Fællesvejen anvendes udelukkende af ham, A, B, postvæsenet samt eventuelle gæster. Han har alene set, at C har anvendt en låge ud til fællesvejen, når hun har været til fods. Der har tidligere været en anden bredere låge ved siden af hønsehuset ud mod fællesvejen, men denne låge, der ca. var 1 m bred, er nu erstattet af plankeværk. Han husker ikke at have set C kørende på motorcykler ind eller ud ad de to låger. Han er normalt ikke hjemme i hverdagene mellem kl. 7 og 16, hvor han arbejder. Han har tidligere solgt noget maling til C til brug for vedligeholdelse af plankeværket. Der har i den periode, hvor han har boet på D-vej 187, altid stået enten hæk eller plankeværk mellem fællesvejen og ejendommene i nummer 191 og 193.

L har forklaret bl.a., at han kender området ved parternes ejendomme, da han tidligere som købmand i perioden fra 1969 til ca. 1985 har bragt varer ud til den tidligere ejer af D-vej 191. Når han skulle udbringe varerne kørte han op ad fællesvejen, hvor han parkerede, hvorefter han gik ind til ejendommen via en låge. Der var også en låge længere oppe ad fællesvejen, som førte ind til nr. 193. Mellem nr. 191 og 193 og fællesvejen var der opsat hegn og plantet hæk. Den sydlige vej ved matr.nr. ff blev brugt til kørsel til D-vej 193.

M har forklaret bl.a., at han har anvendt fællesvejen ca. to gange om året, da han fra et tidspunkt i 1990'erne ejede jordstykket med matr.nr. cc beliggende bag fællesvejen. Der var ham bekendt ikke andre, som benyttede vejen. Han har ikke stået for vedligeholdelsen af vejen eller plankeværket og beplantningen langs vejen.

N har forklaret bl.a., at hans forældre har ejet D-vej 194 og 198 i mange år, og at han selv i perioden 1997-2001 har boet på D-vej 187. Fællesvejen blev brugt af dem alle. Han og naboen i nr. 185 benyttede fællesvejen som adgangsvej til

deres ejendomme, og ejerne af nr. 193 benyttede vejen til gæsteparkering. Der var adgang til fællesvejen fra både nr. 191 og 193 via nogle låger. Ejerne af nr. 191 og 193 har selv stået for vedligeholdelsen af hegn og hæk mellem grundene og fællesvejen. Han kom for ca. 40 år siden som 12-årig hos de tidligere ejere af nr. 187, og dengang kunne man køre direkte fra fællesvejen ind på ejendommen i nr. 191.

O har forklaret bl.a., at hun har boet på D-vej 193 i perioden fra 2006 til 2011 eller 2012. Hun boede først til leje og købte senere ejendommen. Når hun skulle til og fra ejendommen, anvendte hun den sydlige vej over matr.nr. ff. Der var adgang til fællesvejen fra nr. 193 via en havelåge. Hun har ikke tænkt nærmere over, hvem der anvendte fællesvejen. Hun har ikke vedligeholdt plankeværket ud mod fællesvejen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

C har yderligere anført bl.a., at vejretten til fællesvejen omfatter alle former for færdsel, herunder med motorkøretøjer, at appellanterne har fremsat indsigelsen om frihedshævd og interessebortfald for sent, at betingelserne for frihedshævd ikke er til stede, og at indstævnte under alle omstændigheder har afbrudt mulighederne for frihedshævd ved at nedlægge påstand om vejretten i byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Baggrund og indledning

I forbindelse med et salg i april 1918 af en parcel af matr.nr. cc, blev der på matr.nr. cc tinglyst en servitut om placeringen af en seks alen bred vej gående til matr.nr. dd, som i dag hører under matr.nr. aa og ejes af C. Sagen angår navnlig, om C grundet frihedshævd eller interessebortfald har fortabt retten til at anvende denne fællesvej med motordrevne køretøjer.

Formalitetsspørgsmål

C har for landsretten gjort gældende bl.a., at A og B har fremsat anbringendet om frihedshævd og interessebortfald for sent.

Landsretten bemærker, at anbringendet blev gjort gældende af A og B ved supplerende påstandsdokument af 2. januar 2020 forud for hovedforhandlingen i byretten den 7. januar 2020, og at det fremgår af retsbogen fra hovedforhandlingen i byretten, at C frafaldt protesten mod, at anbringendet blev gjort gældende.

På denne baggrund findes der ikke grundlag for at nægte anbringendet fremsat under anken.

Frihedshævd og interessebortfald

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at der i en længere periode forud for parternes overtagelse af D-vej 185 samt 191 og 193 har været etableret en adskillelse via plankeværk, skure og syrenhæk mellem fællesvejen, som servitutten omfatter, og ejendommene i nr. 191 og 193, og at C tidligere fra sine ejendomme har haft adgang til fællesvejen via en bred og en smal låge, men fra omkring 2013 alene har haft adgang til fællesvejen via den smalle låge, som giver direkte adgang til D-vej 193.

Det lægges endvidere efter forklaringen fra C til grund, at hun i sin ejertid har anvendt den brede låge til kørsel ind og ud fra D-vej 191 med en havetraktor, samt den smalle låge som delvis adgangsvej til og fra D-vej 193, både til fods, på cykel og også i et vist omfang på knallert og motorcykel.

Uanset at C i det væsentlige har anvendt den sydlige vej over matr.nr. ff, når hun skulle have adgang til sine ejendomme, findes hun på den anførte baggrund og ud fra en samlet afvejning af parternes interesser, herunder C's interesse i at kunne sikre en særskilt tilkørselsvej til D-vej 193 ved en eventuel udstykning, fortsat at have en væsentlig interesse i at kunne håndhæve servitutten, der således ikke er ophørt grundet interessebortfald.

Spørgsmålet er herefter, om A og B gennem hævdstid har rådet over fællesvejen på en måde, der er uforenelig med servitutts fortsatte udøvelse, således at den er bortfaldet ved frihedshævd.

Det må lægges til grund, at A bl.a. på et tidspunkt har plantet syrenbuske op mod den smalle låge ind til D-vej 193, og at han i perioder har spærret dele af fællesvejen ved parkering med sine køretøjer. Det er imidlertid ikke godtgjort, at der er tale om en servitutstridig råden, som har fundet sted over en længere årrække. Landsretten har herved lagt vægt på, at A først plantede de omtalte syrenbuske, efter han købte dele af matr.nr. cc i 2016, og at forholdene i 2017 af Slagelse Kommune blev påtalt over for ham på foranledning af C, hvorefter de efter det oplyste helt eller delvist blev bragt i orden.

På denne baggrund findes servitutten om vejret således heller ikke at være bortfaldet grundet frihedshævd.

Slagelse Kommunes bemærkninger i brev af 4. juli 2017 under afsnittet om "Sagens baggrund" kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter stadfæster landsretten byrettens dom.

Sagsomkostninger

A og B skal i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til C til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, samt 1.510,50 kr. vedrørende udgifter til vidneførelse. Der er ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand henset til sagens værdi, forløb og udfald.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A og B inden 14 dage betale 21.510,50 kr. til C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.