

## MRF 2022.175

Østre Landsrets dom af 7. juni 2022, 1. afd., sag BS-6107/2021-OLR  
(Annette Dam Ryt-Hansen, Peter Thønnings og Mette Kjølby (kst.))

*A (adv. Alexander Christian May-Worre) mod B (adv. Carl Gustaf Jespersen)*

***B havde færdselsret over A's ejendom på grundlag tinglyst servitut fra 1934 om "fri færdselsret", uanset at vejen aldrig var blevet etableret som forudsat ved udstykning. Afvist, at færdselsret var bortfaldet ved frihedshævd, idet afspærring med bom og kæde kunne fjernes uden vanskeligheder, og da vejen var en privat fællesvej efter privatvejslovens § 10, nr. 3.***

Sagen angik, om B havde færdselsret over A's ejendom, matrikel 2v, og om en sådan færdselsret i øvrigt måtte udgøre en adgangsvej/indkørsel til B's ejendom, matrikel 2k. A havde nedlagt påstand om, at B skulle anerkende, at al færdsel på A's ejendom beliggende C-vej 2, matrikel 2v, ad den sti, der gik fra C-vej og ned til stranden via matrikel 2v og 2g, og som er benævnt D-vej, alene måtte ske til fods eller på cykel med det formål at få adgang til strandarealet på matrikel 2g, og at færdsel på stien ikke måtte ske med motor-køretøj. B havde heroverfor nedlagt påstand om frifindelse og en selvstændig påstand om, at A skulle anerkende, at B og den til enhver tid værende ejer af matrikel 2k beliggende C-vej 2a, havde fri og uhindret vej- og færdselsret ad en 4 meter bred adgangsvej over A's ejendom, matrikel 2v, beliggende C-vej 2. Efter en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger i sagen konkluderede byretten, at der på matrikel 2v i 1934 var tinglyst en servitut, hvorefter der skulle udlægges en 4 meter bred adgangsvej til parcellen (matrikel 2k) over matrikel 2v (tidligere 2g), og at fremtidige ejere af den solgte parcel (matrikel 2k) havde fri færdselsret ad denne vej. Byretten konstaterede dog, at der ikke var sket en anlæggelse af adgangsvej til bl.a. matrikel 2k. Byretten fandt endvidere, at adgangsvejen skulle placeres som angivet på et kortmateriale. Da adgangsvejen måtte anses for at fungere som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet lå på, når ejendommen ikke havde samme ejer, opfyldte adgangsvejen definitionen på en privat fællesvej i privatvejslovens § 10, nr. 3. Herefter blev der i det hele givet medhold til B. A

ankede dommen til landsretten, der lagde til grund, at ejerne af matrikel 2k havde en tinglyst færdselsret over matrikel 2v, der svarede til vejforløbet som angivet på nogle forskellige kortbilag. Det forhold, at vejen aldrig var blevet etableret som forudsat i forbindelse med udstykning som en 4 meter bred vej, ændrede ikke ved B's færdselsret, der i servituttens var defineret som en "fri færdselsret" ad den vej, der skulle udlægges. A gjorde for landsretten endvidere gældende, at dele af færdselsretten var bortfaldet, fordi A havde vundet frihedshævd, idet der på et vejstykke var opsat bom og kæde. B afviste, at der var vundet frihedshævd, da arealet var udlagt som privat fællesvej efter privatvejsloven, hvorfor vejen kun kunne nedlægges med kommunens tilladelse efter privatvejslovens § 71. Landsretten fandt, at B's ret til at færdes på A's ejendom hverken ved den stedfundne opsætning af bom og kæde, der uden vanskeligheder kunne fjernes, eller på grund af naturlig bevoksning på vejstykket kunne anses for bortfaldet ved frihedshævd, uanset at færdselsretten ikke kunne udnyttes fuldt ud i overensstemmelse med servituttens indhold på en del af vejen. Hele det omtvistede vejstykke var således omfattet af færdselsretten for de til enhver tid værende ejere af matrikel 2k, herunder den del af vejstykket på matrikel 2v, der løb parallelt med kysten mellem matrikel 2g og 2v. Landsretten fandt herefter og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, at adgangsvejen opfyldte definitionen på en privat fællesvej, jf. § 10, nr. 3, i lov om private fællesveje. Landsretten stadfæstede derfor byrettens dom.

***Kommentar:*** Dommen er især interessant mht. spørgsmålet om frihedshævd, men landsrettens præmisser efterlader en uklarhed. Landsrettens henvisning til privatvejslovens § 10, nr. 3, kan således forstås på den måde, at når der er tale om en privat fællesvej, er det alene kommunen, der har kompetencen til at nedlægge vejen, men hvis dette er tilfældet, er det uden betydning, om A's afspærring

*med bom og kæde kunne fjernes uden vanskeligheder. Problemstillingen er principiel, fordi privatretlige servitutter, der tillægger en ejer færdselsret på en måde, som retligt må klassificeres som vejberettiget i forhold til en privat fællesvej, dermed ikke kan bortfalde ved frihedshævd, hvis det lægges til grund, at der ikke kan vindes frihedshævd i modstrid med offentligretlige servitutter, og at det i så fald alene er kommunen, der kan ophæve vejretten for den påtaleberettigede efter servitутten. En sådan antagelse er dog næppe korrekt, og landsrettens begrundelse må nok nærmere forklares med formuleringen af B's påstand og domskonklusionen i byrettens dom, hvorefter A bl.a. skulle anerkende, "at der er tale om en privat fællesvej".*

---



# RETTEEN I HILLERØD DOM

afsagt den 29. januar 2021

---

Sag BS-201/2020-HIL

A  
(advokat Alexander Christian May-Worre)

mod

B  
(advokat Carl Gustaf Jespersen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kristian Lind Jensen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 3. januar 2020, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte har færdselsret over sagsøgers ejendom, matrikel 2v, og om en sådan færdselsret i øvrigt måtte udgøre en adgangsvej/indkørsel til sagsøgtes ejendom, matrikel 2k.

Sagsøgeren, A, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, B, tilpligtes at anerkende, at al færdsel på sagsøgers ejendom beliggende C-vej 2, matr.nr. 2v, ad den sti, der går fra C-vej og ned til stranden via matrikel 2v og 2g, og som er benævnt D-vej, alene må ske til fods eller på cykel med det formål at få adgang til strandarealet på matr.nr. 2g, og at færdsel på stien ikke må ske med motorkøretøj.

Sagsøgte, B, har nedlagt påstand om frifindelse og har nedlagt følgende selvstændige påstand:

Sagsøgeren, A, tilpligtes at anerkende, at sagsøgte og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2k beliggende C-vej 2a, har fri og uhindret vej- og færdselsret ad en 4 meter bred adgangsvej over sagsøgerens ejendom, matr.nr. 2v beliggende C-vej 2, jf. kortbilag fra 1934 (bilag A), tinglysningsrids fra juli 1944 (bilag C), historisk kortbilag af 21-8-2017 (bilag D), oversigtskort fra Den centrale vej- og stifortegnelse (bilag F og G) og historiske kortbilag af 06-03-2020 (bilag Q og R), samt at der er tale om en privat fællesvej.

Sagsøgeren har nedlagt påstand om frifindelse over for sagsøgtes selvstændige påstand.

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

### **Oplysningerne i sagen**

Sagsøgeren er ejer af matriklerne 2v, 2t, 2r og 2ac.

Sagsøgte er ejer af matriklerne 2k og 2i.

Parternes matrikler 2k, 2i og 2v er en del en etapevis udstykning af sommerhusgrunde i 1934 og 1944 fra – den daværende – matrikel 2g.

I forbindelse med udstykningen af matriklerne 2k og 2i i 1934 blev der tinglyst enslydende servitutter på daværende matrikel 2g (bilag M og N):

”Sælgerne skal udlægge en 4 Meter bred Adgangsvej til Parcellen over Matr.Nr. 2 g, og Køberen og fremtidige Ejere af den solgte Parcel har fri Færdselsret ad denne Vej, hvilken Bestemmelse bliver at lyse som servitutstiftende på Matr.Nr. 2 g.”

Servituten for matrikel 2k har løbenummer 3098, og servituten for matrikel 2i har løbenummer 3099. Begge servitutter er tinglyst den 27. december 1934.

Sagsøgerens matrikel 2v er som anført udstykket fra den oprindelige matrikel 2g.

Det fremgår af tingbogen for matrikel 2v (bilag 1), at der som servitut med 2. prioritet er lyst dokument om færdselsret m.v. med dato 27. december 1934 og løbenummer 3098. Det fremgår videre af tingbogen, at matriklens areal er 4.534 kvm., heraf 376 kvm. vej.

Der er under sagen fremlagt diverse kortmateriale.

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af A, B, E, F og G.

Forklaringerne gengives ikke i dommen.

### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

- Det gøres overordnet gældende,  
at sagsøgte ikke har ret til at færdes med motoriseret køretøj på  
sagsøgers ejendom (matr.nr. 2v),
- at der ikke er tinglyst nogen vejret (som påstået) for sagsøgtes matr.nr. 2k på sagsøgers ejendom (matr.nr. 2v),
  - at stien på sagsøgers ejendom (C-vej/D-vej) ikke er en privat fællesvej, men alene en adgangsvej til stranden for en række bestemte lodsejere,
  - at sagsøgte heller ikke har ret til at færdes med motorkøretøj på den del af matr.nr. 2g, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, idet bemærkes, at der ikke er tinglyst nogen færdselsret på matr.nr. 2g, og at sagsøgte ikke har fået dispensation til at færdes inden for beskyttelseslinjen,
  - at sagsøgte har bevisbyrden for, at der dels skulle være en færdselsret på sagsøgers ejendom, dels at der skulle være tale om en privat fællesvej, hvilken bevisbyrde sagsøgte ikke har løftet, og
  - at sagsøgte ikke har vundet hævd.

### **Matrikulære forhold**

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har tinglyst eller anden hjemmel til at få adgang til sin ejendom via stien på sagsøger ejendom (C-vej/D-vej). Adgang skal derimod ske via H-vej.

Af samme årsag har sagsøger til stadighed bestridt, at sagsøgte kunne færdes på sagsøgers ejendom. I dag færdes sagsøgte således både via sagsøgers matr.nr. 2v, og videre over matr.nr. 2g, for at komme ind på sin ejendom. Matr.nr. 2g ejes af et fleralt af naboparcellerne, og matriklen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, jf. bilag H. Der er ikke på sagsøgers matr.nr. 2v tinglyst nogen vejret for sagsøgtes matr.nr. 2k og 2i. Der er heller ikke tinglyst en sådan ret for sagsøgte på matr.nr. 2g.

I 1934 blev der foretaget udstykninger fra den daværende matr.nr. 2g, som dengang omfattede et langt større areal end matr.nr. 2g gør i dag. I forbindelse med udstykningen blev der tillagt de udstykkede parceller, herunder sagsøgte to parceller, adgangsforhold via H-vej. Af skødet fra 1932 (bilag 2, s. 6) fremgår:

”Sælgerne forpligter sig til at udlægge en 4 Meter bred Vej Over deres Ejendom Matr.Nr. 3 l og 2 g som Adgangsvej til Parcellen, og saaledes at denne Vej faar Tilslutning til den over Matr.Nr. 2 a gaaende 4 Meter brede Vej, der fører ud til offentlig Vej. Der paalægges herved saavel Matr.Nr. 2 g som Matr.Nr. 3l Servitut angaaende den omhandlede Vej med Ret for Køberne og efterfølgende Ejere af Matr.Nr. 3 aa til Benyttelse af Vejen, hvorfor nærværende begæres lyst tillige som servitutstiftende for disse Parcelers Vedkommende.”

Striden om adgangsforholdene til sagsøgte to matrikler burde således være mellem sagsøgte og ejeren af matr.nr. 2cs, som i 1951 har overtaget forpligtelsen til at anlægge adgangsvejen til sagsøgte ejendom.

Det er denne vejret, som er omdrejningspunktet for retssagen, og som er tinglyst på matr.nr. 2cs (bilag 9). Den etablerede vej, som der tinglyses vejret på, går mellem matr. 3l, som dengang grænsede op til matr.nr. 2g. Som det ses af kortbilaget (bilag A), ligger H-vej netop på denne vej. Her omtales den 4 meter brede vej udtrykkeligt, og det tilhørende tinglysningsribs viser, at den 4 meter brede vej er H-vej, og at den går forbi sagsøgte to matrikler, 2k og 2i. Stien på sagsøgers ejendom er i øvrigt slet ikke 4 meter bred, og der er modsat H-vej aldrig taget skridt til at få etableret en sådan 4 meter bred vej.

Sagsøgte har - modsat alle de andre naboparceller - ikke et ønske om at udnytte denne ret til adgang via H-vej, hvilket dog er sagsøger uvedkommende. Det formodes, at årsagen til, at sagsøgte ikke ønsker at anvende H-vej som sin adgangsvej, skyldes de fysiske forhold på stien. Det ændrer dog ikke på, at forpligtelsen til at etablere vejadgangen påhviler ejeren af matr.nr. 2cs og ikke sagsøger.

Sagsøgte har valgt at etablere adgang til sin ejendom på en sådan måde, at sagsøgte både skal færdes på matr.nr. 2v og matr.nr. 2g for at komme ind på sin ejendom. Således fører C-vej ikke ud til nogen af sagsøgte matrikler, idet stien stopper på sagsøgers ma-

trikel. Det ses således tydeligt af de fremlagte matrikelkort, jf. fx bilag 4, at sagsøgte matr.nr. 2k og sagsøgers matr.nr. 2v alene ”deler hjørne”, men at ejendommene ikke i øvrigt grænser op til hinanden. En færdselsret, som den sagsøgte hævder at have og udøver i dag, ville således betyde, at matrikel 2g tillige skulle være pålagt vejpligt, hvilket ikke er tilfældet.

Det bemærkes hertil, at sagsøgte ejendom, matr.nr. 2k, har både renovation og postkasse ud til H-vej på samme vis som naboejendommen, matr.nr. 2o, som anerkender, at adressen er på H-vej, jf. byggesagen om ejendommens garage (bilag 7).

Dette taler således – objektivt set – for, at sagsøgte adgangsvej, skal ske via H-vej og ikke via C-vej/D-vej, idet bemærkes, at sagsøgte 2 matrikler har adresse på H-vej 3, jf. også tingsbogsudskrift (bilag 3).

### **Ikke privat fællesvej og ikke tinglyst vejret**

Det gøres tillige gældende, at C-vej/D-vej er en privat vej, og at der ikke er tale om en privat fællesvej. Sagsøgte har bevisbyrden for, at der skulle være tale om privat fællesvej, og bevisbyrden er ikke løftet.

Det kan lægges til grund, at der ikke er tinglyst nogen færdselsret på sagsøgers ejendom (matr.nr. 2v) og heller ikke på matr.nr. 2g.

Der er ej heller tale om en privat fællesvej.

Såfremt retten mod forventning måtte finde, at en ret til færdsel på sagsøgers ejendom måtte være opstået, er en sådan ret under alle omstændigheder ekstingveret af sagsøger i forbindelse med sagsøgers erhvervelse af ejendommen, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1 og 2.

Forholdet til kystbeskyttelseslinjen 2.17. Matrikel 2g er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og har altid været det, og færdslen på 2g er derfor ligeledes reguleret af reglen i naturbeskyttelseslovens § 22, som hjemler offentligheden adgang til strandarealet på matriklen. Det er denne form for adgang, som stien på sagsøgers matrikel avendes til - og i øvrigt altid har været anvendt til.

Sagsøgte har således heller ikke dokumenteret at have opnået dispensation fra reglen i naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 og 2, jf. procesopfordring 1 (stævningen s. 5). Sagsøgte kan således ikke have den påståede færdselsret, idet denne ret ville stride mod offentli-

ge forskrifter om anvendelse af områder omfattet af strandbeskyttelseslinjen, herunder naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 3. En tilladelse til kørsel med bil til matrikel nr. 2g og parkering på den vil være en ændring af tilstanden, som kræver en dispensation eller tilladelse fra Kystdirektoratet. Såfremt retten måtte give sagsøgte medhold i den påståede færdselsret, vil rettens dom således samtidig betyde, at der rådes over matr.nr. 2g, hvilket ikke kan ske uden at de pågældende parcelejere var inddraget i sagen. Således har matr.nr. 2v påtaleret angående ændringer i forholdene på matr.nr. 2g.

### Hævd

Sagsøger og sagsøger forældre har gentagne gang indskærpet over for sagsøgte, at adgang til sagsøgtes ejendom skal ske via den adgangsvej, som løber fra H-vej (sagsøgtes vej), som er placeret mellem matr.nr. 20 og sagsøgtes ejendom, matr.nr. 2i og 2k. Der henvises til sagsmaterialer (fx bilag 6, 11, 18, 19 og 20), hvoraf det klart fremgår, at der i tidens løb har gjort indsigelser mod færdsel med motorkøretøj. Der har både været dialog mellem parterne herom og opsæt spærring med kæde og bom. Der kan således ikke være vundet hævd, hvilket ej heller er bevist af sagsøgte.

Selvom sagsøgte havde vundet hævd til at færdes på sagsøgers ejendom, ville dette ikke være tilstrækkeligt til at sagsøgte kunne få adgang til sin ejendom, idet en adgang som anført tillige vil skulle ske via matr.nr. 2g. Ejerne af matr.nr. 2g er som anført ikke inddraget i sagen, og der er ikke tinglyst færdselsret på matr.nr. 2g.  
....”

**B** har i sit påstandsdokument anført følgende:

*”Ad vejret og færdselsret mv.*

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det i sagen omhandlede vejareal har status af privat fællesvej med sagsøgte som vejberettiget indehaver af vejretten til sagsøgtes ejendom, ligesom det omhandlede vejareal er eneste vejadgang til sagsøgtes ejendom, matr.nr. 2k, beliggende C-vej 2A. Det omhandlede vejareals status som privat fællesvej er ikke indbragt for domstolene efter Vejdirektoratets afgørelse af 12. juni 2019 og afgørelsen heraf, må derfor anses for endelig.

Idet sagsøgeren bestrider, at det omhandlede vejareal er privat fællesvej, gøres det gældende at sagsøgeren har bevisbyrden for, at dette ikke er tilfældet. Denne bevisbyrde har sagsøgeren ikke løftet.



Det gøres derfor gældende, at sagsøgte også har ret til at færdes på det omtvistede vejareal på anden vis end til fods eller på cykel og derfor også med motorkøretøj, ligesom alle former for færdsel kan ske uden indskrænkninger.

Såfremt det, mod forventning, lægges til grund, at vejretten ikke er tinglyst, gøres det gældende, at dette forhold er uden betydning, når vejretten udspringer af det omhandlede areals status som privat fællesvej.

Ex tuto gøres det gældende, at sagsøgte har en tinglyst og uindskrænket vej- og færdselsret over sagsøgtes ejendom i henhold til servitut nr. 2, tinglyst den 27. december 1934 på sagsøgerens ejendom, matr.nr. 2v, beliggende C-vej 2.

Det gøres yderligere gældende, at sagsøgte både i henhold til de relevante servitutter (bilagene M-N) og det forhold at der er tale om en privat fællesvej, har det fornødne grundlag til at kunne udøve fri, uindskrænket og ubegrænset færdsel af den omtvistede vej.

*Ad hævdserhvervelse:*

I det omfang at Retten mod forventning ikke finder, at sagsøgte har vejret, såvel i kraft af den omstridte vejs status af privat fællesvej og/eller i henhold til de relevante servitutter (bilagene M-N), gøres det gældende, at sagsøgte har vundet hævd til at kunne udøve fri, uindskrænket og ubegrænset færdsel ad den omtvistede vej.

Det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøgte opfylder betingelserne for at have vundet hævd, idet sagsøgte i mere end 20 år har udøvet den omhandlede færdsel, der før sagsøgtes erhvervelse af ejendommene også blev udøvet af sagsøgtes forældre.”

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det ses at fremgå af kortmaterialet i forbindelse med udstykningen i 1934, jf. markeringerne med stiplede linje på bilag A, at den færdselsret, der omhandles af servitutterne fra 1934 (løbenumre 3098 og 3099), og som beskrives som anlæg af en 4 meter bred vej, er planlagt som en ”ringvej”, der over de nuværende matrikler 2v og 2cs løber mellem på ”indersiden” de nuværende matrikler 2mu, 2o, 2v og 2ac, og på ”ydersiden” matriklerne 2cu, 2ct, 2cs, 3bb, 2i, 2k, 2g, 2t, 2il

og 2ik, jf. matrikelkortet, bilag R. Den del af vejen, der ”skiller” matriklerne 2k og 2i fra matrikel 2o er beliggende på matrikel 2cs. Den del af vejen, der skiller matriklerne 2g og 2v er beliggende på matrikel 2v.

I forbindelse med udstykningen af den nuværende matrikel 2v fremgår det af det først betingede og senere endelige skøde – efter godkendelsen af udstykningen – af 8. december 1944 (bilag 8), at der sælges og overdrages

”en Parcel af den os tilhørende Ejendom Matr. Nr. 2 g. Parcellen begrænses mod Nordvest af Matr. Nr. 2 g, mod Nordøst af Matr.nr. 2 o, mod Sydøst af Matr. Nr. 2 g, mod Sydvest af Matr. Nr. 2 t. Paa Parcellen er udlagt 4 Meter bred Vej langs den nordvestlige Grænse, og D-vej forløber langs den sydvestlige Side paa Parcellen.

Parcellens grænser er afsat af Landinspektør Kaj Sørensen.”

Som bilag C er fremlagt rids over en parcel af matr.nr. 2g udført i juli 1944 af landinspektør Kaj Sørensen. Da ridset i øvrigt er i overensstemmelse med beskrivelsen i skødet, finder retten det ubetænkeligt at tillægge ridset afgørende betydning i relation til placeringen af den 4 meter brede vej, der efter servitutterne skal udlægges og som skal anvendes til fri færdsel for ejerne af matrikel 2k.

”Udstrækningen” af vejen – 4 meters bredde – ses ligeledes at harmonere med tingbogens angivelse af et vejareal på 376 kvm. ud af et samlet areal for matriklen på 4.534 kvm.

Yderlige i relation til placeringen af den udlagte vej bemærkes, at beskrivelsen af vejplaceringen i købekontrakten fra 1932 (bilag 2, ekstrakten side 104) vedrører den første udstykning, matrikel 3aa, og adgangen hertil. På baggrunden af matrikel 3aa’s placering (nord for matrikel 2i/de 6 udstykninger i 1934) er en placering nord om de nuværende matrikler 2o og 2mu logisk.

Videre bemærkes i relation til deklaration af 9. juni 1980 (bilag 9) vedrørende placeringen af adgangsvejen til matrikel 2mu, at det – netop under henvisning til matrikel 2mu’s beliggenhed – er logisk, at adgangsvejen går over den nordlige del af den – efter rettens opfattelse – planlagte ringvej.

Beskrivelserne af adgangsvejene til henholdsvis matrikel 3aa (nu tillige 3bb) og 2mu kan således ikke føre til en anden vurdering af placeringen af adgangsvejen til matrikel 2k.

Efter besigtigelsen af området må retten konstatere, at der ikke synes sket anlæggelse af adgangsvej til matriklerne 2k og 2i som forudsat i forbindelse med udstykningen i 1934 – og som ligeledes forudsat i forbindelse med udstykningen af matrikel 2v i 1944, jf. bemærkningen i skødet om den udlagte vej langs den nordvestlige grænse, der alene kan forstås som det på kortet (bilag C) markerede vejstykke på matrikel 2v langs matrikel 2g.

Den af sagsøgte aktuelt benyttede adgangsvej til matrikel 2k ses at bestå af et hjulspor på under 4 meters bredde beliggende på matrikel 2v og løbende i grænsen mellem matriklerne 2v og 2t, der begge tilhører sagsøger. Herefter drejer hjulsporet mod højre og fører til sagsøgtes låge/grund. Det må efter de under besigtigelsen foreviste markeringer antages, at den del af hjulsporet, der forløber parallelt med kysten, går over matrikel 2g og ikke 2v.

Med bemærkning om, at sagen alene angår matrikel 2k, konstaterer retten, at de oprindelige færdselsretter for matriklerne 2k og 2i fortsat er lyst på matrikel 2v og 2cs, og således, at matrikel 2k er tillagt færdselsret over matrikel 2v, og såvel matrikel 2k som 2i er tilladt færdselsret over matrikel 2cs.

Retten må derfor konkludere, at der på matrikel 2v fortsat er en servitut, hvorefter der skal udlægges en 4 meter bred adgangsvej til parcellen (matrikel 2k) over matrikel 2v (tidligere 2g), og at køberen og fremtidige ejere af den solgte parcel (matrikel 2k) har fri færdselsret ad denne vej.

Retten må ligeledes konkludere, at adgangsvejen skal placeres som angivet med mørkrosa markering på ridset i bilag C.

Om der – begrundet i, at matriklerne 2k og 2v alene mødes i et punkt ved et af hjørnerne på matriklerne – ikke måtte være adgang til matrikel 2k via matrikel 2v, kan ikke i sig selv føre til et andet resultat.

Da adgangsvejen må anses for at fungere som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommen ikke har samme ejer, opfylder adgangsvejen definitionen på en privat fællesvej i vejlovens § 10, nr. 3.

Herefter, og da det i øvrigt af parterne anførte ikke findes at kunne føre til at andet resultat, gives der i det hele medhold til sagsøgte.

#### Sagsomkostninger

Sagens værdi er af sagsøger angivet til 200.000 kr. og af sagsøgte angivet til 400.000 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb, omfang og udfald og med udgangspunkt i landsretspræsidenternes takster fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000 kr., og til dækning af retsafgift med 9.900 kr., i alt 64.900 kr. B er ikke momsregistreret.

**THI KENDES FOR RET:**

A, tilpligtes at anerkende, at B og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2k beliggende C-vej 2a, har fri og uhindret vej- og færdselsret ad en 4 meter bred adgangsvej over sagsøgerens ejendom, matr.nr. 2v beliggende C-vej 2, jf. kortbilag fra 1934 (bilag A), tinglysningsrids fra juli 1944 (bilag C), historisk kortbilag af 21. august 2017 (bilag D), oversigtskort fra Den Centrale Vej- og stifortegnelse (bilag F og G) og historiske kortbilag af 6. marts 2020 (bilag Q og R), samt at der er tale om en privat fællesvej.

B frifindes for den af A nedlagte påstand.

A skal til B betale sagsomkostninger med 64.900 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 7. juni 2022

---

Sag BS-6107/2021-OLR  
(1. afdeling)

A  
(advokat Alexander Christian May-Worre)

mod

B  
(advokat Carl Gustaf Jespersen)

Retten i Hillerød har den 29. januar 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-201/2020-HIL).

Landsdommerne Annette Dam Ryt-Hansen, Peter Thønnings og Mette Kjølby (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, A, har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte, B, tilpligtes at anerkende, at al færdsel på appellants ejendom beliggende C-vej 2, matr.nr. 2v, ad den sti, der går fra C-vej og ned til stranden via matrikel 2v og 2g, og som er benævnt D-vej, alene må ske til fods eller på cykel med det formål at få adgang til strandarealet på matr.nr. 2g, og at færdsel på stien ikke må ske med motorkøretøj.

A har nedlagt subsidiaer påstand om, at B tilpligtes at anerkende, at indstævnte alene har vejret på appellants ejendom beliggende C-vej 2, matr.nr. 2v, ad den del af stien på matr.nr. 2v, som forløber mellem matr.nr. 2v og

matr.nr. 2t, og at indstævnte således ikke må færdes på andre steder af matr.nr. 2v.

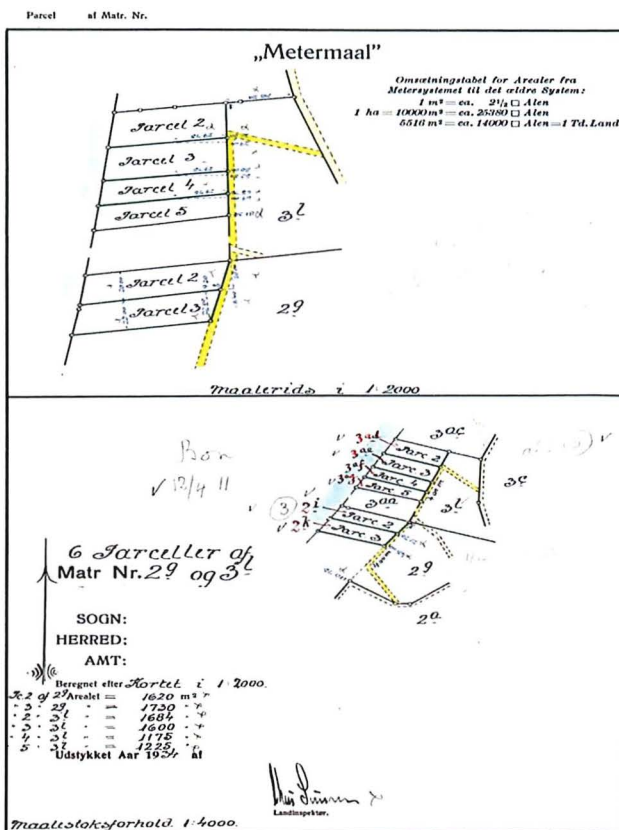
Overfor den af indstævnte, B, nedlagte påstand har A nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, B, har påstået dommen stadfæstet.

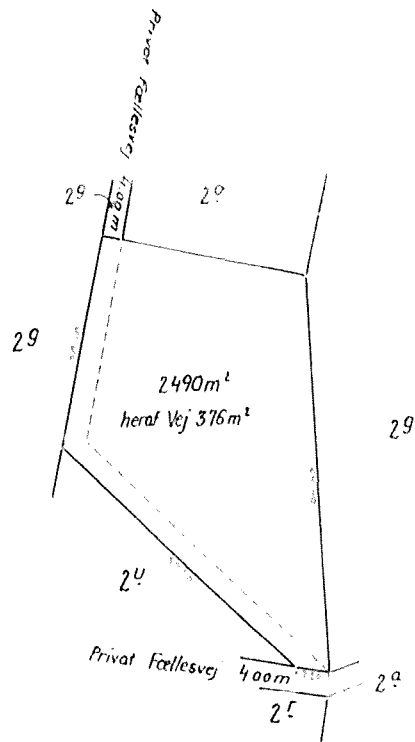
### **Supplerende sagsfremstilling**

Det fremgår af købekontrakt af 8. juli 1932 vedrørende matrikel 3aa, at sælgerne forpligtede sig til at udlægge en 4 meter bred vej over deres ejendom, matriklerne 3l og 2g, som adgangsvej til parcellen med ret for køberne og efterfølgende ejere af matrikel 3aa til benyttelse af vejen.

I 1934 blev matriklerne 2k og 2i udstykket (parcellerne 2 og 3) fra daværende matrikel 2g. I forbindelse med udstykningen af matriklerne blev der tinglyst enslydende servitutter med løbenumrene 3098 og 3099 på daværende matrikel 2g om, at der skulle udlægges en 4 meter bred adgangsvej til matrikel 2k og 2i over matrikel 2g, og at køberne og fremtidige ejere skulle have fri færdselsret ad denne vej. På målebladet fra 1934 vedrørende udstykningen er med gult og med stiplede linje markeret et vejstykke og angivet "4,00 m" mellem og rundt om matriklerne 3l og 2g:

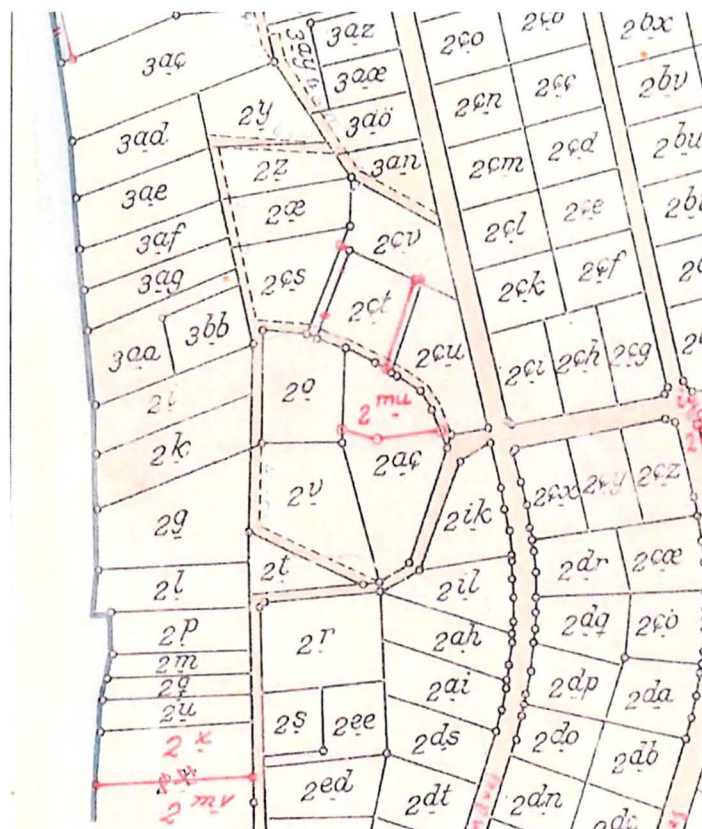


Af tinglysningsrids fra 1944 vedrørende udstykningen af matrikel 2v fra daværende 2g er endvidere med gult og med stiplede linje markeret en vej, ligesom der er angivet "Privat Fællesvej 4,00 m", mellem matrikel 2g og 2v og mellem matriklerne 2v og 2t.



Af kort over området for perioden 1952-1996 ses endvidere på den ene side markeret et vejstykke på matrikel 2v mellem matriklerne 2t og 2v og parallelt med kysten mellem matriklerne 2g og 2v. På den anden side er markeret et vejstykke mellem matriklerne 2o og 2mu på indersiden og matriklerne 2cu, 2ct og 2cs på ydersiden:





Det fremgår af tingbogen for matrikel 2v, at der som servitut er lyst dokument om færdselsret dateret den 27. december 1934 med løbenummer 3098.

A ejer i dag blandt andet matriklerne 2v og 2t, mens B ejer matriklerne 2k og 2i.

### Forklaringer

A og B har afgivet supplerende partsforklaring, og vidnet E har afgivet supplerende forklaring. Vidnerne I, J og K har endvidere afgivet forklaring.

E har forklaret, at baggrunden for udstykningerne i 1932 var, at man ønskede at lave et sommerhusområde. Matrikel 3aa blev udstykket som den første i 1932. Der var adgang til matriklen via H-vej. I 1934 blev matriklerne 2i og 2k udstykket. De fik adresse på H-vej, der i 1934 var den eneste adgangsvej til de udstykkede parceller. Det fremgik af udstykningspapirerne, hvor vejen skulle løbe. Det var henover de daværende matrikler 2g og 3l ud til offentlig vej. Der blev ikke samtidig anlagt en vej henover det, der i dag er matrikel 2v. Efter hans opfattelse fremgår det af servitutterne, at der kun skulle anlægges én adgangsvej. Det gjaldt for alle de udstykkede parceller. Det

er efter hans mening en forkert betragtning, hvis man anser hele "ringvejen" for at være den ene vej. Den vej, der er tale om, er H-vej.

Formålet med D-vej, der blev etableret helt tilbage i 1919, var at give adgang til at hente tang på forstranden, da man anvendte tang som gødningsmiddel. Man kan se D-vej på et topografisk kort fra 1920. Vejen går forbi ...gården, som var den første bebyggelse, som det hele blev udstykket fra.

D-vej løber ned over matrikel 2g og løber langs det, der i dag er A's ene ejendom i et skråt forløb og ned til stranden. Der har ikke været en vej henover den nuværende matrikel 2v inden 1945. Luftfotoet fra 1954 viser ikke nogen vej. D-vej, der løber ned til stranden, kan man derimod se.

Foreholdt kort over skelafsætning fra Landsinspektørkontoret af 1864 A/S dateret den 15. april 2021 har vidnet forklaret, at formålet med skelforretningen var at finde ud af, hvor skellet løb. A ville gerne opsætte et beskyttende hegn, hvorfor det var relevant at finde ud af, præcis hvor skellet var. Der er et spor, der går henover matrikel 2g. Dette spor drejer ind over matrikel 2g meget tidligt og løber over 2g i et forløb, der er nærmest parallelt med skellet mellem 2g og 2v. Der er ikke tinglyst vej på 2g. De to matrikler 2k og 2v deler alene et hjørne. Hvis man havde skullet køre på den stiplede vej på kortet, ville man ikke kunne få adgang direkte fra 2v til 2k. Man ville skulle have adgang fra 2v til 2k via matrikel 2g eller matrikel 2cs. Stort set alle udstykningerne i området blev foretaget som det, han betegner som "dobbeltmatrikler" eller "trippelmatrikler".

Foreholdt måleblad vedrørende matrikel 2v fra 1944 har vidnet forklaret, at det er muligt at køre på den første del af vejen, der løber langs matrikel 2t. Derefter kører man ind på 2g. Det er ikke muligt at færdes der, hvor vejen er markeret indover 2v. Der står træer i skellet, hvor vejen er markeret på 2v mod 2g. Da der er tale om "dobbeltmatrikler", er det efter hans opfattelse naturligt, at H-vej skulle fungere som adgangsvej til både 2k og 2i.

Af det svar, han fik fra Kystdirektoratet den 7. marts 2022, fremgår det, at Kystdirektoratet mener, at det ikke er et problem, at man kører på strandbeskyttede arealer. Der gælder dog et forbud mod henstilling og erhvervsmæssig anvendelse, jf. den tinglyste udsigtsservitut.

Den vej, der er markeret med stiplede linje på C-vej, ville man ikke kunne køre på med en stor lastbil eller anden tung trafik i f.eks. mudret vejr. Vejen er ikke anlagt. Det er alene et hjulspor.

I udstykningspapirerne fra 1934 er det efter hans opfattelse angivet, at der alene skulle anlægges én vej. Parcel nr. 1 af den daværende matrikel 3l er i dag matri-

kel 2cs. Det var den blivende parcel. Vejen blev anlagt i 1932 nogenlunde mellem 3l og 2g.

Foreholdt ordlyden af servitutterne på A' ejendom har vidnet forklaret, at det fremgår, at der skal udlægges en 4 meter bred adgangsvej. Han mener, at det at udlægge og anlægge en vej er udtryk for det samme.

Matriklerne 2k og 2i er to selvstændige matrikler i tinglysningsmæssig henseende, uanset om man måtte bruge betegnelsen "dobbeltmatrikler".

Foreholdt deklARATIONEN fra 1980 for matriklerne 2cs, 2ct og 2cu har vidnet forklaret, at deklARATIONEN vedrører en færdselsret tinglyst på bl.a. matrikel 2cs. Vejen går ikke forbi matrikel 2v.

I har forklaret, at hun er storesøster til A. Hun er født i 1943. Hun har haft sin gang i sommerhuset, siden hun var to år gammel. De var i sommerhuset hele sommerferien og ofte i weekenderne. Deres far startede med at købe to grunde, som dækkede flere matrikler, bl.a. matrikel 2r og 2na. De lejede sig ind på yderligere en matrikel. Senere købte han matrikel 2v. Der var huse langs vandet. Bagved var det ...gårdens jorde. Der var ikke bebyggelse bagved. Fra matrikel 2v havde de udsigt ud over vandet. Grunden ligger på en bakke. Der var ingen træer og heller ingen færdsel, da de købte grunden. Huset på matrikel 2v blev bygget i 1946 – samme år, som A blev født. På matriklerne 2k og 2i boede en enkefrue Madsen og hendes ugifte datter. Enkefruen og datteren begyndte at køre henover C-vej, selv om de havde adgang til deres ejendom fra H-vej. Hendes forældre protesterede, da de havde en servitut om, at der ikke måtte være noget, der ødelagde udsigten.

Hendes far ville gerne have købt matrikel 2g også, men det kunne ikke lade sig gøre, da nogle huse bagved havde strandret via 2g. Da de var børn, blev de sat til at "lege politibetjente". De blev sendt ned, hvis der kom fremmede, for at sige til dem, at der var tale om privat ejendom. Deres mor havde også skældt ud over, at der var folk på ejendommen, og hun var blevet overfaldet i den forbindelse. Der var også en træbom, som spærrede for adgang. Senere kom der en kæde op. De havde en båd i en garage, og havde derfor selv behov for en adgangsvej til stranden. Folk blev ved med at køre ind til matriklerne 2k og 2i ad deres vej. Hun har aldrig hørt nogen omtale, at hendes forældre skulle anlægge en vej over matrikel 2v, eller at der var en aftale om, at man måtte færdes på deres grund. Det var vigtigt for hendes far, at der var frit udsyn til fjorden.

Hun kan ikke huske, i hvilke år hun skulle agere "politimand". Det var i den periode, hvor enkefru Madsen boede der. Hun kan ikke huske, hvor længe træbommen har været der, eller hvornår kæden kom op.

Hun stoppede med at komme regelmæssigt i sommerhuset omkring 1960-1962.

J har forklaret, at han ejer ejendommen C-vej 2b, matrikel 2o. Han erhvervede den i starten af 2016. Han købte den af K. Han er først begyndt at komme i området i forbindelse med købet. Ejendommen ligger på en bakketop med udsigt til deres anden grund, matrikel 2g, som de er medejere af. De har adgang til deres ejendom via C-vej ad vejen på matrikel 2v. Den går indover matrikel 2g. Indkørslen, som går op mod deres hus, er sikret med græsarmeringssten med huller til bevoksning. Han har ikke været opmærksom på, om man kan få adgang til denne indkørsel til deres ejendom med bil via en anden vej. Man kan ikke køre via H-vej. De har altid benyttet C-vej. Det var også den vej, de fik vist, da de købte huset. Man ville måske godt kunne få adgang til indkørslen via H-vej, hvis man havde en terrængående bil, en ATV eller en firehjulstrækker, men vejen drejer skarpt til venstre efterfulgt af en 20%-stigning. Der er ikke anlagt nogen egentlig vej efter det skarpe sving. Det er et græsareal.

Foreholdt sit svar af 7. september 2017 til A har vidnet forklaret, at de havde fået et brev fra Agrovi om, at de ikke måtte køre ad C-vej. Det var de meget overraskede over. De havde det første ½ år af deres ejertid en dialog om vedligeholdelse af C-vej. I den forbindelse blev der intet sagt om, at færdsel skulle gå via H-vej. De kørte også ad C-vej, da de besøgte huset med ejendomsmægleren. De har behov for at kunne komme til huset med en handicapbus og handicapudstyr. De har fået forskellige mails fra A' advokat og andre, der har henvendt sig på hendes vegne. På et tidspunkt var der placeret store sten, som spærrede vejen, men der har ikke været sat en bom op i deres tid. Der var på et tidspunkt en plastickæde. Kommunen blev involveret, da de store sten lå på C-vej. Herefter blev stenene fjernet af A.

Det var åbenlyst for dem, at der skulle være adgang via C-vej. Vejen har altid været et hjulspor. Vejen er noget udhulet efterhånden. På den del af vejen, der går indover matrikel 2g, er det svært at se hjulsporet.

Det er hans vurdering, at man ikke kan få adgang til deres ejendom via H-vej. Han vil ikke kalde det sidste stræk efter svinget en vej, da det nærmere er et bevokset græsareal. Han vil skyde på, at arealet er fire meter bredt. Der kører ikke biler på det græsbevoksede areal. Han har i hvert fald aldrig set en bil køre der.

Der var ingen, der anfægtede deres færdselsret de første to år. De havde ingen advokat til at se papirerne igennem ved købet. Han har ikke tænkt på, om de havde krav på at køre via H-vej. De har altid anvendt C-vej. Han

har aldrig set andre køretøjer på græsarealet ved H-vej end A's havetraktor. Han ville være ked af, hvis han ikke kunne komme ind til deres grund via C-vej. Han ville også være ked af at skulle komme til huset med handicapbussen via H-vej – dette vil ikke være muligt.

De har anlagt en midlertidig arbejdsvej ind på matrikel 2o nogenlunde ud for skellet mellem matriklerne 2cs og 2ct for ikke at belaste deres naboer.

K har forklaret, at han er medejer af H-vej 6 og 8 sammen med sin hustru og svigermor. Han er opvokset i L By og er kommet en del i området. Han købte C-vej 2b, matrikel 2o, i 1992. Han solgte C-vej 2b til J. Da han købte C-vej 2b, benyttede de C-vej som adgangsvej. Han kørte ind via D-vej. Vejen går indover matrikel 2g, men starter og slutter på 2v. Der er en stigning til sidst op mod huset på matrikel 2o. Han lagde derfor græsarmeringssten, så det ikke var synligt på sigt og for ikke at ødelægge adgangsvejen. A klagede over, at han lagde sten på hendes grund, og det beklagede han meget. Han har ikke hørt andet fra hende.

Man kan ikke køre til ejendommen ad H-vej på grund af et skarpt sving efterfulgt af en opkørsel, som er væsentligt stejlere end opkørslen fra C-vej. Det vil være umuligt at passere via H-vej til matrikel 2o uden firehjulstrækker eller lignende. Der var en gammel halvrådden carport på grunden. Den vendte ud mod H-vej. Der var ingen indkørselsvej til huset på matrikel 2o fra carporten. Når man kører via C-vej og op ad bakken mod ejendommen, kører man kun ganske lidt på A's grund. Han går ud fra, der er en tinglyst ret til at køre på hendes grund.

C-vej blev på et tidspunkt i hans ejertid af matrikel 2o afspærret med kæde, men den tog de bare af, når de kom i sommerhuset i weekenden. Han kan ikke huske, at der skulle være sket ændringer på vejen i hans ejertid. Han undrede sig ikke over, at der blev sat en kæde op. Han var ikke irriteret over det. Kæden var ikke låst fast og kunne løftes af. Der er mange grundejere, som sætter kæde op, når de ikke er i sommerhusene. Han husker ikke, om han har haft en dialog med A's mor om kæden.

Han har haft nogle håndværker-varevogne på grunden, da han i sin tid købte matrikel 2o. Han tør ikke sige, om man kan køre med en lastbil på C-vej ned mod matrikel 2o. Vejen er ikke asfalteret. Han har ikke været utilfreds med adgangsforholdene.

Det var hans indtryk, at der ved mødet var fuld enighed om den naboaftale, de lavede, om bl.a. adgangsvej via C-vej. Grunden til, at A

ikke ville skrive under, var, at hun var tvær. Hun ville ikke skrive under på noget som helst.

A har forklaret, at hendes far først købte matrikel 2r, der var en del af matrikel 2a. Dernæst købte han matrikel 2t, fordi han ville sikre sig udsigten til vandet. Det var vigtigt for ham, at det var en naturgrund. Til sidst købte han matrikel 2v. Udsigten var vigtig for ham. Der kom derfor en omfattende servitut i 1945 vedrørende matrikel 2g.

Matriklerne 2k og 2i har aldrig fungeret som to særskilte ejendomme. Der er bygget et anneks midt i skellet. Det har altid fungeret som én ejendom. Skrald bliver hentet via H-vej. Der kører ikke skraldebiler via hendes ejendom.

Forevist et billede af en postkasse og en kæde kan hun ikke huske, hvornår billedet er taget. Det er B's postkasse på billedet. Reglerne er, at postkasser skal stå på egen grund. B's postkasse skæmmede hendes grund. Hun fik at vide af kommunen, at hun måtte flytte postkassen, hvis hun varslede det til naboerne først.

Forevist et billede af en skraldespand og et 3-tal på et træ har hun forklaret, at det viser indgangen til matrikel 2i via H-vej.

Hun satte skilte op med adgang forbudt. De blev gravet op og smidt ind på hendes grund eller overmalet med spraymaling.

Færdslen ind til matrikel 2k er blevet meget voldsom. Ofte er der fire biler. De kører frem og tilbage. B's hus er bygget meget tæt på skellet. Brugerne af matrikel 2k har derfor svært ved at vende på deres egen grund og kører ud på matrikel 2g. Der er ikke megen plads til bilerne på matrikel 2k. Det er hendes opfattelse, at det er i strid med hendes udsigtsservitut, at matrikel 2g benyttes til "rangering" og vendeplads.

Der er aldrig nogen, der har bedt hende om at anlægge en egentlig vej på matrikel 2v. Der er et hjulspor langs matrikel 2v ned mod 2g. En vej parallelt med 2g findes slet ikke. Arealet mod matrikel 2g er groet til med træer. Hun bad en landmåler om at sætte skelpæle op. På den skelafsætning fra Landinspektørkontoret af 1864 A/S dateret den 15. april 2021 kan man tydeligt se, at der er spor efter rangering og vending på matrikel 2g.

På det billede, hun har taget, kan man se en række pæle svarende til landmålerens optegninger af, hvor vejen langs matrikel 2g skulle være. Som man kan se, er det ikke muligt at køre der på grund af træer og stubbe. Det er ikke hende, der har sået træerne – de er selvsåede.

Der er anlagt en ny arbejdsvej, der består af jord og grus, til matrikel 2o. Den blev anlagt i forbindelse med et renoveringsprojekt på grunden og er der fortsat. Der kører både små og store biler på arbejdsvejen.

Ejeren af matrikel 2o har en stor interesse i at anvende vejen via matrikel 2v. Hvis de ikke kunne anvende den, ville de skulle bekoste anlæg af en anden vej.

Hun kører selv via H-vej med sin havetraktor. Hun passer vejen for at sikre sig, at den bliver ved med at være der. Man kan køre på den med en lille bil.

Hun er læge, men har bygget flere huse og er også i gang med at bygge et sommerhus. Hun har klaget over B's anneks, da det ligger i kystbeskyttelsesområdet.

Udover matriklerne 2k, 2i og 2o benyttes vejen langs matrikel 2v til matrikel 2g også af gående og af bådelaug, der kører ned med deres både. Hun har kun et problem med den kørende trafik.

B har forklaret, at hun var 25 år gammel, da hendes far købte matriklerne 2k og 2i. De betragter det som én ejendom, selv om det er to matrikler. Det videoklip, der er blevet afspillet under hovedforhandlingen, viser hende gå med en barnevogn ved sommerhuset i 1988. Hendes datter Louise var kort forinden blevet født. Hun overtog ejendommen i 1997. De har altid kørt ind over matrikel 2v, når de skulle hen til deres ejendom.

Hun kan ikke huske drøftelserne om H-vej i forbindelse med naboaftalen. Hun måtte gå midt i mødet, fordi A opførte sig fuldstændig uanstændigt.

De har aldrig ændret adressebetegnelsen på deres ejendomme. Hun er enig i det, der er forklaret af vidnerne om terrænet i området. Det går meget stejlt op mod matrikel 2o, hvis man forsøger at køre ind via H-vej.

De fik lavet en aftale med ejerne af H-vej 5, som er deres nordlige nabo, om, at deres affald måtte blive afhentet der. Kommunen ville ikke køre længere ned ad H-vej. Der er ikke kloakeret i området. De har sivebrønd. En tilhørende tank tømmes af kommunen to gange om året. Kommunen kører ad C-vej, når der skal tømmes.

A blev bedt om at beskære beplantningen på vejen, da kommunen ikke kunne komme ned til deres ejendom. Det var jo ikke deres vej.

Om årstallene på de billeder, hun har fremlagt, har hun forklaret, at hun har billederne fra sin mor, der havde angivet årstal på samtlige billeder. På billedet "Adgangsvej til C-vej 2a" med bilen er det er hendes fars Volvo på billedet. Den var helt ny på billedet. Han døde i 1989, og da blev den solgt. De lavede tilbygningen i 1986.

På billedet "adgangsvej til C-vej 2 a – 1993", hvor hun har hun klippet børnene ud, er det tidsfæstet ud fra børnene og hunden på billedet.

De parkerer inde på deres egen grund. Der er plads til fire biler. Når de har flere gæster, parkerer de et andet sted. Det kan godt være, de kører ud og vender, men de begrænser det mest muligt.

Hun ved ikke, hvorfor deres tilbygning er så tæt på matrikel 2g. Man kan ikke køre ind fra H-vej. De bruger ikke adressen på matrikel 2i, men den har adgang fra H-vej. Der er højdeforskel mellem grundene.

Der var også opsat kæde henover C-vej, da hendes forældre havde ejendommen. De tog den bare af og satte den op igen når de kørte hjem. De anvender den vej, som de hele tiden har brugt, og det fortsætter de med at gøre.

De har ingen interesse i en fire meter bred vej, men de har en interesse i, at vejen bliver repareret. De ville skulle reparere den i fællesskab. Hun har aldrig overvejet, om det er muligt at køre på den angivne, stiplede vej via matrikel 2v, som løber langs matrikel 2g. De har ikke drøftet, om det er muligt at anlægge en vej via H-vej. De mener, at de har adgang via C-vej.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført, at den påståede vejret aldrig har været fuldt ud anvendt, og at en eventuel vejret på matrikel 2v alene kan angå vejstykket forløbende mellem matriklerne 2v og 2t, da appellanten har vundet frihedshævd for så vidt angår den resterende del af vejstykket. Indstævnte har således fortabt en eventuel ret til at færdes videre af vejstykket.

B har heroverfor anført, at A's anbringende om, at B's tinglyste færdselsret skulle være bortfaldet på grund af frihedshævd, er et nyt anbringende, der ikke bør tillades fremført for landsretten.

Derudover gøres det gældende, at betingelserne for frihedshævd ikke er til stede. Det bestrides således, at der er udøvet den fornødne modråden fra A's side, ligesom det bestrides, at der kan vindes frihedshævd, når



størstedelen af det omtvistede og udlagte vejareal er taget i anvendelse som forudsat og fortsat er det. Det gøres endvidere gældende, at grundlaget for at vinde frihedshævd ikke er til stede, da den del af det omhandlede vejareal, hvor A påstår frihedshævd, aldrig er taget i anvendelse som forudsat. Ex tuto gøres det gældende, at det er uden betydning, hvis landsretten finder, at B's vejadgang aldrig er anlagt, idet sælgerne i henhold til servitutten tinglyst den 27. december 1934 alene skulle udlægge den i sagen omstridte adgangsvej. Endelig kan der ikke vindes frihedshævd over det omhandlede areal, da arealet er udlagt som privat fællesvej og derfor alene kan nedlægges eller omlægges med kommunens tilladelse, jf. § 71 i lov om private fællesveje.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af den fremlagte ekstrakt af købekontrakt af 8. juli 1932 vedrørende matrikel 3aa, at der skulle udlægges en 4 meter bred vej over matriklerne 3l og 2g. Af fremlagte kort over området fra 1934 og frem ses der med stiplede linje markeret en vej mellem matriklerne 3l og 2g, der fører ned til matrikel 3aa.

I forbindelse med udstykningen i 1934 af matriklerne 2k og 2i blev der tinglyst enslydende servitutter om, at der skulle udlægges en 4 meter bred adgangsvej til parcellerne, og at køberne og fremtidige ejere af den solgte parcel havde fri færdselsret ad den vej. Færdselsretten blev tinglyst på matrikel 2g, der i forbindelse med udstykningen i 1944 blev til bl.a. matrikel 2v. Af fremlagte kort fra 1934 og frem ses der med stiplede linje markeret en vej langs (nuværende) matrikel 2v ind mod matrikel 2t og parallelt med fjorden mellem matrikel 2v og (nuværende) matrikel 2g, der fører hen til matrikel 2k.

Landsretten lægger på baggrund af det fremlagte kortmateriale sammenholdt med købekontrakten fra 1932 og de i 1934 tinglyste servitutter vedrørende matrikel 2k og 2i til grund, at der i forbindelse med udstykningen af matrikel 3aa i 1932 blev udlagt en vej som det, der i dag hedder H-vej, og at der i forbindelse med udstykningen i 1934 af matriklerne 2k og 2i blev udlagt en anden vej som en del af den vej, der i dag hedder C-vej, og som løber mellem matriklerne 2t og 2v og parallelt med kysten mellem matriklerne 2v og 2g. Dette underbygges endvidere af, at denne vej også på det fremlagte kortmateriale fra 1944 vedrørende udstykningen af matrikel 2v er markeret som en 4 meter bred vej.

Det fremgår af tingbogen for matrikel 2v, at der som servitut er lyst et dokument om en færdselsret dateret den 27. december 1934 med løbenummer 3098, som vedrører matrikel 2k.

Landsretten lægger således til grund, at ejerne af matrikel 2k har en tinglyst færdselsret over matrikel 2v, der svarer til den vej, der er angivet med en stiplede linje på matrikel 2v på diverse kort.

Landsretten bemærker i den forbindelse, at H-vej, som blev anlagt i 1932, ikke ville kunne give adgang til matrikel 2k.

At vejen aldrig er etableret som forudsat i forbindelse med udstykningerne som en 4 meter bred vej ændrer ikke ved B's færdselsret, der i servitutterne er defineret som en "fri færdselsret" ad den vej, der skulle udlægges.

A har for landsretten gjort gældende, at hun har vundet frihedshævd for så vidt angår den del af det omtvistede vejstykke, der løber parallelt med kysten mellem matrikel 2g og 2v. Landsretten finder, at der efter reglerne om nova ikke er grundlag for at se bort fra anbringendet, idet B har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser under hovedforhandlingen.

Det er ubestridt, at der gennem tiden som afspærring i hvert fald i perioder har været opsat bom og kæde på det sted ved "spidsen" af matrikel 2t, hvor det udlagte vejareal begynder at løbe mellem matrikel 2t og 2v. Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at blandt andre K og B uden vanskeligheder har kunnet fjerne henholdsvis bom og kæde og herefter passere vejen.

Landsretten lægger efter et fremlagt luftfoto, øvrige fotos og det for landsretten forklarede til grund, at en del af hjulsporet går ind over matrikel 2g på en del af det udlagte vejstykke, der løber parallelt med kysten mellem matrikel 2g og 2v. Det lægges endvidere efter fremlagte fotos og forklaringer for landsretten til grund, at der på en del af dette vejstykke er naturgroede træer og stubbe på matrikel 2v, som indebærer, at denne del af vejstykket for tiden ikke er farbar.

Landsretten finder, at B's ret til at færdes på A's ejendom hverken ved den stedfundne opsætning af bom og kæde eller på grund af naturlig bevoksning på vejstykket kan anses for bortfaldet ved frihedshævd, uanset at færdselsretten ikke har kunnet udnyttes fuldt ud i overensstemmelse med servituttens indhold på en del af vejen.

Hele det omtvistede vejstykke er således omfattet af færdselsretten for de til enhver tid værende ejere af matrikel 2k, herunder den del af vejstykket på matrikel 2v, der løber parallelt med kysten mellem matrikel 2g og 2v.

Landsretten finder herefter og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, at adgangsvejen opfylder definitionen på en privat fællesvej, jf. § 10, nr. 3, i lov om private fællesveje.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 80.000 kr. til B til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb samt hovedforhandlingens varighed. A skal desuden dække B's udgift for landsretten til kørselsgodtgørelse til vidnet K med 316,82 kr. Landsretten finder ikke grundlag for at lade B's udgifter for byretten til landinspektør Steen Jakobsen dække som en sagsomkostning.

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 80.000 kr. til B, samt dække B's udgift til kørselsgodtgørelse til vidnet K med 316,82 kr. Beløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.