

MRF 2023.293

Retten i Koldings dom af 11. december 2023, sag BS-49087/2021-KOL

FB (adv. Maria Viuff) mod Kommune A (adv. Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Grundejer havde ikke vundet færdselshævd over naboens grundstykke, som blev brugt som adgangsvej til grundejerens baggård, da der ikke var tale om en synbar servitutindretning, og der ikke var rådet kontinuerligt i alderstid.

Sagen angik, om en grundejer, FB, havde vundet hævd på retten til at færdes over et grundstykke på naboejendommen, som tilhørte Kommune A, og som FB brugte som adgangsvej til baggården på FB's ejendom. FB gjorde gældende, at hævdserhvervelsen skulle bedømmes efter reglerne om ordinær hævd, hvorefter hævdstiden er 20 år, jf. Danske Lov 5-5-2, idet der var tale om en synbar servitutindretning. Til støtte herfor gjorde FB gældende, at grundstykket udgjorde et synligt vejareal, ligesom FB bemærkede, at grundstykket på et historisk matrikelkort fra 1980-1997 var udlagt som privat fællesvej, hvorfor grundstykket også af denne grund fremtrådte som en synbar servitutindretning. Kommunen påstod frifindelse og gjorde gældende, at betingelserne for hævdserhvervelse ikke var opfyldt, herunder at forholdet skulle vurderes efter reglerne om alderstidshævd, hvorefter hævdstiden skal omfatte en periode på mindst 40-50 år, idet der ikke var etableret nogen synbar servitutindretning. Kommunen henviste til, at der ikke eksisterede noget "vejareal" i marken, hvilket en landinspektør også havde bemærket tilbage i 1995 i forbindelse med, at det udlagte vejareal blev nedlagt og slettet fra matrikelkortet. Efter kommunens opfattelse var kommunens ejendom og FB's ejendom ejet af den samme ejer i hvert fald fra 1975 og frem til 1992. Hævdstiden kunne derfor først begynde at løbe fra 1992, hvorfor hævdserhvervelse efter reglerne om alderstidshævd måtte afvises. Byretten lagde til grund, at de to ejendomme havde haft samme ejer i hvert fald fra 1975 til 1992, hvor FB's ejere

købte FB's ejendom og dermed bragte ejersammenfaldet til ophør. Hævdserhvervelse efter reglerne om alderstidshævd var derfor udelukket. Byretten bemærkede herefter, at erhvervelse af hævd efter 20 år, jf. Danske Lov 5-5-2, forudsætter, at der foreligger en synbar servitutindretning på den tjenende ejendom, som fremtræder som værende til brug for den rådende. Det fremgik af sagen, at det udlagte vejareal i 1990 skete for at give et aflagt baneareal vejadgang til den offentlige vej S-vej. Vejudlægget havde således til formål at give banearealet – og ikke FB's ejendom – en vejadgang. FB's ejendom havde allerede en anden vejadgang til den offentlige vej. Byretten bemærkede herefter, at det udlagte vejareal blev nedlagt igen uden i øvrigt at have været tinglyst på FB's ejendom, og at en landinspektør den 25. januar 1995 havde erklæret, at "vejen ... findes ikke i marken". Efter bevisførelsen, herunder omfattende fotomateriale, fandt retten, at FB ikke havde godtgjort, at der efter dette tidspunkt var blevet etableret et vejareal eller en anden form for indretning, der fremtrådte som etableret med henblik på færdsel det pågældende sted på kommunens ejendom. Der forelå derfor ikke en synbar servitutindretning. Den omstændighed, at der i sagen forelå luftfotos, som viste hjulspor i baggården til FB's ejendom, og at der i baghuset i baggården var en port, som vendte ud mod kommunens ejendom, kunne ikke føre til en anden vurdering. FB havde derfor ikke ført bevis for, at der ved hævd var vundet ret til færdsel på arealet.



RETEN I KOLDING DOM

afsagt den 11. december 2023

Sag BS-49087/2021-KOL

FB
(advokat Maria Viuff)

mod

Kommune A
(advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Denne afgørelse er truffet af dommer Niels Deichmann.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig hovedsageligt om, hvorvidt FB ved hævde har vundet ret til færdsel på ejendommen beliggende S-vej 2, tilhørende Kommune A.

Sagsøgeren, FB, har nedlagt følgende påstande:

Principalt:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen S-vej 6, matr.nr. 2 b, har vejret for gående og kørende færdsel med motorkøretøjer langs gavlen på S-vej 6, bygning 1, frem til sagsøgers port i baghus (bygning 2) over ejendommen matr.nr. 2 a beliggende S-vej 2.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen S-vej 6, matr.nr. 2 b, har vejret over ejendommen matr.nr. 2 a beliggende S-vej 2, som anvist på det fremlagte matrikelkort i sagens bilag z, 3. kort fra oven, for gående og kørende færdsel med motorkøretøjer langs gavlen på S-vej 6, bygning 1, i en brede på 6 meter frem til sagsøgers port i baghuset, bygning 2.

Mere subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen S-vej 6, matr.nr. 2 b, har vejret for gående og cyklende færdsel langs gavlen bygning 1 frem til port i sagsøgers baghus (bygning 2) over ejendommen matr.nr. 2 a beliggende mod S-vej 2.

Mest subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen S-vej 6, matr.nr. 2 b, har færdselsret for gående og kørende færdsel med motorkøretøjer langs gavlen på S-vej 6, bygning 1, frem til sagsøgers port i baghus (bygning 2) over ejendommen matr.nr. 2 a beliggende S-vej 2.

Sagsøgte, Kommune A, har nedlagt påstand om frifindelse for FB's principale, subsidiære og mere subsidiære påstande. Over for FB's mest subsidiære påstand har Kommune B gjort gældende, at påstanden ikke bør tillades fremsat, jf. retsplejelovens § 363, stk. 1, og har i øvrigt nedlagt påstand om frifindelse.

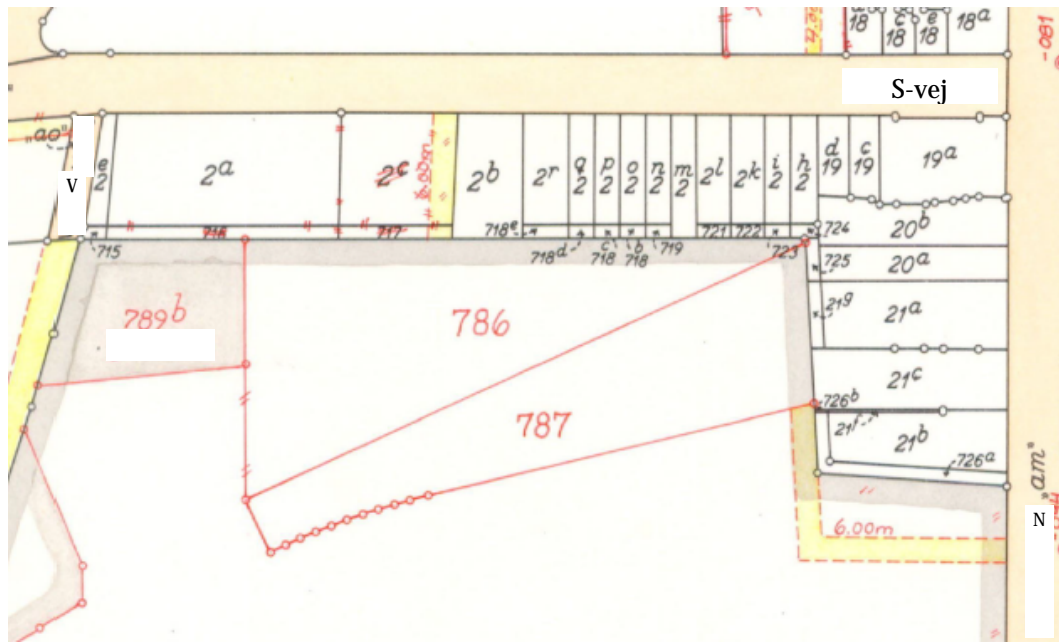
Sagen er anlagt den 21. december 2021.

Oplysningerne i sagen

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

Matrikelkortet i sagens bilag Z, som der henvises til i FB's subsidiære påstand, er som følger (ekstrakten side 224):

" ...



" ..."

Der foreligger bl.a. følgende foto af porten i baghuset (bygning 2), som der henvises til i FB's påstande (ekstrakten side 282):

" ...



" ..."

Af en mail af 23. oktober 2023 fra landinspektør A til B, Kommune A, fremgår følgende:

" ...

I sagen fra 1989 optages der en 6 meter bred privat fællesvej til adgang til parcel 2 (i dag matr.nr. 786) således denne parcel får adgang til kommunevejen S-vej. Se nedenstående fra den grønne erklæring. På det tilhørende måleblad kan parcel 2 ses og den private fællesvej.

Pc.2 skal lejes på langtidskontrakt af ejeren af nabogrunden, matr.nr. 2^a, og får adgang til kommunevejen, S-vej ad en ny 6 m br. privat fællesvej over matr.nr. 2^a. Pc.3 får adgang til kommunevejen, N-vej ad en ny 6 m br. pr. fællesvej, som også benyttes af pc.1.

Der er ikke kundgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser eller byggeliniebestemmelser på banearialet.

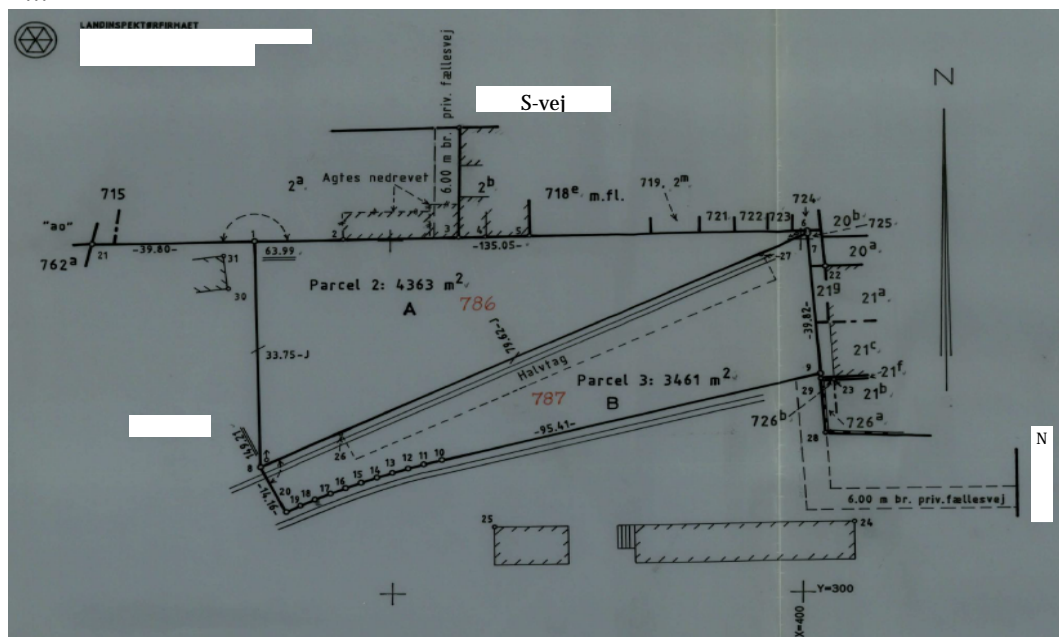
I sagen fra 1995 nedlægges vejen igen, da den ikke findes i marken og da den mister sin betydning i sagen pga. nogle skel der slettes og matirklen får adgang til offentlig vej via andre veje. Se nedenstående uddrag fra skematisk redegørelse.

| | | | |
|----|--|---|-----|
| 2a | V-vej | m | 180 |
| | Vej nedlægges | m | 180 |
| | Vejen, der blev optaget i 1990 som adgang til udlejningsarealet, matr. nr. 786, findes ikke i marken og mister sin betydning i denne sag. Der er ikke tinglyst dokument om vejret. | | |

" ...

Af målebladet, der er udarbejdet af landinspektør C i november 1988, fremgår følgende:

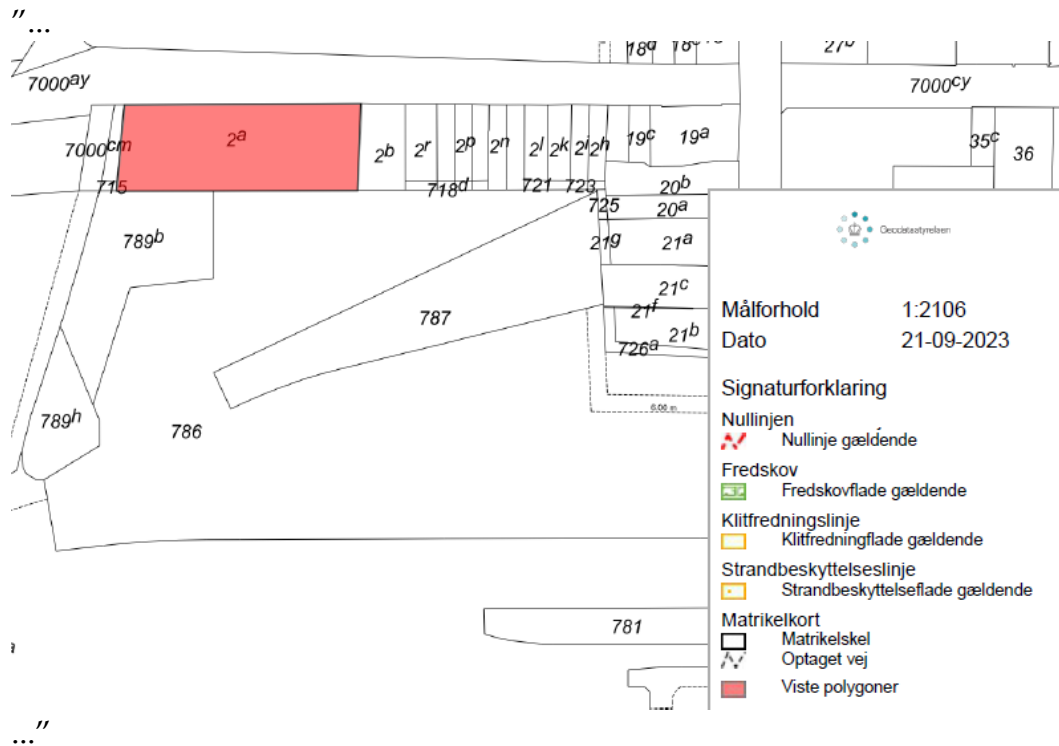
" ...



" ...

Af et brev af 2. maj 1995 fra Kort- og Matrikelstyrelsen fremgår det, at styrelsen godkendte, at vejarealet på 180 m² på matr. nr. 2 a blev slettet på matrikelkortet.

Det aktuelle matrikelkort, hvoraf det fremgår, at matr. nr. 2 c er blevet inddraget under matr. nr. 2 a , er som følger (ekstrakten side 225):



Den 21. december 2020 skrev advokat D således til Kommune A (ekstrakten side 167):

" ...

Som advokat for FB har vi konstateret, at Kommune A har spærret den tidligere adgangsvej til gården bag hovedbygningen til ejendommen S-vej 6 .

Jeg skal venligst anmode om at få oplyst baggrunden for dette, herunder hvornår adgangsvejen vil blive genetableret.

Det gøres gældende, at adgangsvejen langs gavlen til ejendommen S-vej 6 har eksisteret i al den tid, FB har været ejer af ejendommen, samt lang tid før selskabet købte ejendommen.

" ..."

Lederen af ejendomsafdelingen i Kommune A , E , besvarede den 22. december 2020 brevet således:

"...

Tak for din henvendelse.

Når vi er færdige med at nedbryde ejendommen S-vej 2 , så vil det igen være muligt at komme til baggården til S-vej 6 .

"...

Der er fremlagt et oversigtsfoto (ekstrakten side 283). Arealet langs gavlen på FB's ejendom beliggende er markeret med en gul pil:

"...



"...

Et foto fra Google Maps, der angiveligt er fra 2020, viser arealet langs gavlen vest for ejendommen beliggende S-vej 2 :

"...



"...

Af et luftfoto fra 2018 fremgår følgende (ekstrakten side 252):

"...



..."

Forklaringer

F har forklaret, at han er medejer af og direktør i FB, som han ejer sammen med D. Sammen med D har han ejet ejendommen siden den 30. juni 1992. Den 1. januar 2012 overdrog de ejendommen til FB. Han tror, at de oprindeligt købte ejendommen af Virksomhed A, der havde erhvervet den på tvangsauktion. Den tidligere ejer af ejendommen var familien X. Fru X boede stadig i ejendommen, da de købte den. Adspurgt om adgangsvejen til baggården har F forklaret, at det altid har fremstået sådan, at adgangsvejen er langs gavlen vest for ejendommen. Ejendommens beboere holdt parkeret inde i gården. Det gjorde han og D også selv, når de var på ejendommen. I det sydøstlige hjørne af grunden er der en garage, hvor der kan holde en bil. De drøftede ikke adgangsforholdene til baggården, da de købte ejendommen. Det var så naturligt, at der var adgang hertil langs gavlen. Man er nødt til at kunne komme ind i ejendommen omme fra baggården. Der er kun adgang til bagtrappen inde fra gården. Fra bagtrappen kommer man ind i en slags bryggers eller forrum i lejlighederne. Det er derfor naturligt, at beboerne benytter bagtrappen. De har løbende anvendt adgangsvejen langs gavlen til at komme ind i baggården. Det har deres håndværkere f.eks. også gjort. Baghuset var udlejet til noget lager. Bygningen var ikke i en eventyrlig forfatning. Den

har bl.a. været udlejet til en gartner eller frugtsælger. Den pågældende lejer kørte selvfølgelig ind i baggården for at læsse varer af og på. Han vil tro, at viceværten også har kørt den vej ind i baggården. Adspurgt, om det ikke er muligt at køre ind gennem porten fra S-vej , har F forklaret, at det i givet fald skal være en meget lille bil. En Ellert kan måske komme ind gennem porten. Da de købte ejendommen, var porten fyldt op med cykler og barnevogne. Der stod også en hestevogn derinde. På grund af alle de ting, der stod inde i porten, var der ikke adgang til baggården ude fra gaden. På et tidspunkt var porten åben. Ham bekendt kører man i dag skraldespande ind og ud gennem porten. Han har selv boet i By A siden 1992 eller 1993. Han kører tit forbi ejendommen, der ligger rimelig centralt i byen. De har på intet tidspunkt fået at vide fra ejeren af naboejendommen, at de ikke må køre ind til baggården via adgangsvejen langs gavlen. Forevist ekstrakten side 263, et foto, har F forklaret, at man næsten kan se adgangsvejen på fotoet. Han kan ikke huske, hvem der havde stillet hegnet op. Han ved, at ejendommen fik en ny gavl i 2010, så det er måske deres egne håndværkere, der havde stillet hegnet op. Han ved, at man var bange for, at der var murbindere, som var gået til, og det endte med en større forsikrings sag. Det er hans opfattelse, at der er asfalt langs gavlen. Der er i hvert fald en god belægning. Han ved ikke, om der faktisk er tale om asfalt. Beboerne i ejendommen har kørt den vej, når de skulle ind til baggården. Da de overtog ejendommen, var de ret tit dernede. De fik hurtigt flere ejendomme i virksomheden , og de senere år er han kommet på ejendommen måske 5-7 gange om året. I begyndelsen var de nede på ejendommen flere gange om måneden for at få styr på det. Lejemålene var misligholdt. Til at begynde med kørte de det på den måde, at det var en af lejerne, der var vicevært. Efterhånden, som de fik flere ejendomme i boligselskabet, blev der ansat en vicevært. Han vil tro, at hegnet på fotoet på side 263 i ekstrakten var stillet op i nogle måneder. Mens hegnet var stillet op, kunne man køre ind til ejendommen længere henne på S-vej . Adgangsvejen langs gavlen var dog at foretrække. Man kører ind i baggården mellem bygning 1 og bygning 2. Forevist ekstrakten side 256, et luftfoto, har F forklaret, at bagtrappen er beliggende ca. midt på bygningen. Forevist ekstrakten side 277, et luftfoto, har han forklaret, at adgangen til bagtrappen er den hvide dør, der ses lige til venstre for krydset. Det skal være en meget lille personbil, hvis den skal kunne komme ind gennem porten. Forevist ekstrakten side 240, et luftfoto, har F forklaret, at han selv har holdt parkeret på S-vej ligesom de tre hvide biler, der ses på fotoet. Hvis han skulle ind via bagtrappen, har han kørt ind i gården. Forevist ekstrakten side 283, et oversigtsfoto, har F forklaret, at han ikke har kørt den vej, der er markeret med en pink pil, før der blev spærret af ud til S-vej . Adgangsvejen langs gavlen, der er markeret med en gul pil, er meget vigtig. Forevist ekstrakten side 267, et foto, sammenholdt med side 167, advokat D's brev af 21. december 2020, har F forklaret, at det var D , der havde kontakten til kommunen. Når D først skrev til

kommunen efter fem måneder, tænker han, at D må have gået ud fra, at adgangsvejen langs gavlen ville blive genetableret, når anlægsarbejderne på S-vej var færdiggjort.

D har forklaret, at han har været med fra starten. Han er medejer af og direktør i FB. Sammen med F har han været ejer af ejendommen S-vej 6 siden 1992. Først ejede de ejendommen personligt, og siden har de ejet den gennem selskabet. Det er rigtigt, at de købte ejendommen af Virksomhed A. Den eneste adgangsvej til baggården er den langs gavlen vest for ejendommen. Da de overtog ejendommen, var porten fra S-vej om til baggården fuldstændig spærret. Der stod bl.a. en gammel hestevogn, der var klodset op, inde i porten. Man kunne overhovedet ikke passere porten. Skraldespandene stod omme i baggården. I dag står de inde i porten. Han har altid anvendt adgangsvejen langs gavlen. Det har lejerne også gjort. Hvis adgangsvejen ikke var der, kunne baghuset ikke lejes ud. Baghuset har været lejet ud til én, der reparerede biler. Han har også selv hentet affald med trailer, hvis der har været noget større, der skulle smides ud. De har haft baghuset lejet ud stort set hele tiden. Det har været udlejet til biler og som lager. Det er noget, der kræver, at der er store porte i bygningen. Bygningen er også blevet brugt af den tidligere ejer, X. Adspurgt, hvorfor han skrev til kommunen den 21. december 2020, jf. ekstrakten side 167, har D forklaret, at der var et større projekt med noget vejarbejde i S-vej. Da arbejdet var ved at være færdigt, gik han ud fra, at det ville blive ændret tilbage igen. Den tidligere ejer af naboejendommen har aldrig givet udtryk for, at de ikke måtte benytte adgangsvejen langs gavlen. Det undrer ham, at de ikke er blevet kontaktet i forbindelse med, at det tidligere tinglyste vejarreal blev nedlagt. Der har aldrig været nogen problemer med hensyn til trafik-sikkerheden, i forbindelse med at der er blevet kørt ud på S-vej fra adgangsvejen langs gavlen. Han har aldrig hørt om nogen uheld. Han er noget overrasket over kommunens holdning, da den tidligere leder af vejafdelingen har givet udtryk for, at adgangsvejen ville blive genetableret. Det undrer ham, at kommunen ikke forsøger at finde en løsning, men at man i stedet laver en konflikt ud af det. Selv er han kommet mere på ejendommen end F.

Han har kørt forbi ejendommen næsten hver dag, når han er kørt hjem fra arbejde. Sådan har det været siden 1992. Der har været en tydelig vejadgang langs gavlen. Der har lagt asfalt på stedet. Der er også asfalt ud for døren imod baghuset. Lige ud for gavlen er der måske 20-30 cm jord, og så kommer asfalten. Man kan se hjulspor i gårdarealet, men ikke langs med gavlen. Der er også en dør, der vender ud mod vejarealet. Hjulsporene i gården har været der løbende siden 1992. Man har kørt den samme vej også før 1992. Han er født i By A. S-vej er en indfaldsvej til byen. Han har ikke selv været inde i baggården, før de købte ejendommen i 1992. Forevist ekstrakten side 283, et oversigtsfoto, har D forklaret, at den gule pil markerer det, som han har betragtet som den naturlige adgangsvej ind til baggården. Den pink pil er

den eneste vej, man kan komme ind til ejendommen nu. Oversigtsforholdene ved udkørsel på V-vej er meget dårlige. Hvis han skal benytte adgangsvejen, der er markeret med den pink pil, skal han have tilladelse til det af kommunen, og det tror han ikke, at han vil få. Det er den eneste vej, man nu kan komme ind til baggården. De er gået ud fra, at der ved den gule pil har været tale om en slags privat fællesvej. Det er den mest naturlige vej, man kan komme ind i baggården. Adspurgt, hvornår han blev bekendt med, at der havde været et vejudlæg, har D forklaret, at han ikke husker, om de så det, i forbindelse med at de købte ejendommen. Forevist ekstrakten side 263, et foto, har D forklaret, at han deler F's opfattelse af, at hegnet stod der et par måneder. Hegnet blev stillet op af tømrermester G. Det var murermester H, der lavede den nye gavl. De seneste år har han kørt ad V-vej og P-vej, når han kører til og fra kontoret. Han kører tit forbi ejendommen, men ikke længere dagligt. Han kommer på ejendommen, når der er behov for det, f.eks. når der er håndværkere. De har fået udskiftet vinduerne og renoveret taget. De har også fået indrettet to nye lejligheder i ejendommen. Viceværten er kommet på ejendommen ca. en gang om ugen. Selv er han jævnligt kørt ind i baggården, når han har hentet ting og affald, eller når der har været håndværkere på ejendommen. Forevist ekstrakten side 267, et foto, sammenholdt med side 167, hans brev af 21. december 2020, har D forklaret, at han skrev til kommunen, da han kunne se, at vejen var blevet lavet færdig, men at betonklodserne ikke blev flyttet. Foreholdt ekstrakten side 271 og 272, to fotos, har D forklaret, at han ikke skrev til kommunen, fordi han kunne se, at man nu slet ikke kunne komme ind til ejendommen. Han skrev som sagt til kommunen, fordi han kunne se, at arbejdet ved vejen var blevet færdigt.

I har forklaret, at han er revisor. Han har været revisor i 40 år. Han bor i By A. Han har perifert kendskab til ejendommen S-vej 6. Han boede i en lejlighed i ejendommen S-vej 6 for 50-55 år siden. Det var i 1965-1968. Han ved ikke, hvem der ejede ejendommen. Adspurgt om adgangsvejen til ejendommen har vidnet forklaret, at der ved siden af S-vej 6 lå en vognmandsforretning. Bag ved ejendommen var der et areal. Som barn rendte han rundt om ejendommen. Man kunne komme ind til baggården via X's ejendom. Han husker ikke, om det virkede som en naturlig adgangsvej til ejendommen. Han husker ikke hvilken belægning, der var tale om. Han vil tro, at han boede i ejendommen et eller to år mellem 1965 og 1968. Han er selv født i 1963. De kunne løbe ind og ud fra ejendommen, over til naboen og ind til genboen. Der var ikke nogen begrænsninger på det tidspunkt. De rendte rundt over det hele.

J har forklaret, at han er ansat som webkoordinator i et e-commerce-firma. Tidligere har han været it-ansvarlig på . Han har boet i ejendommen S-vej 6 i slutningen af 2011 til

2012. Adspurgt, om han benyttede baggården, har vidnet forklaret, at han havde et kælderrum. Hvis han havde store ting, der skulle ind og ud, bakkede han ind i baggården. Han kørte ind via parkeringspladsen fra S-vej . Der var en asfalteret vej langs gavlen. Adspurgt, om der var andre, der benyttede den som adgangsvej, har vidnet forklaret, at der jævnligt holdt biler inde i baggården. Der var nogen, der havde et værksted i en bygning omme i baggården. Adspurgt om porten fra S-vej ind til baggården har vidnet forklaret, at mens han boede i ejendommen, var der ikke en opkørsel til porten. Det eneste, man brugte porten til, var til at have skraldespande stående i. Man kunne ikke køre igennem porten med en bil. Der holdt biler på S-vej , også ud for porten. Han brugte aldrig porten til gå eller cyklen igennem. Der stod nogle store 1.000 liters containere inde i porten. Han er altid gået ind i ejendommen omme fra baggården. Han er selv kørt ind i baggården, i hvert fald da han flyttede ind og ud af ejendommen. Derudover er han kørt derind nogle gange, når han har skullet opmagasinere ting i sit kælderrum. Han holdt tit på S-vej ud for ejendommen. Det gjorde han faktisk hver dag. Forevist ekstrakten side 283, et oversigtsfoto, har vidnet forklaret, at han ikke er kørt ind til ejendommen ad den vej, der er markeret med en lilla pil, for der var en bygning, da han boede der. Han har prøvet at køre ind den vej, der er markeret med en orange pil. Han har benyttet vejen, der er markeret med en orange pil, når han har skullet parkere på arealet ved siden af ejendommen. Efter hvad han husker, har han ikke benyttet denne vej, når han har skullet om i baggården. Forevist side 272, et foto, har vidnet forklaret, at det var den bygning, han refererede til, da han blev spurgt om vejen, der er markeret med en pink pil. Indkørslen langs ejendommens gavl var i niveau med vejbelægningen på S-vej . Han havde en meget sænket bil, og han ville nok have revet en kofanger af, hvis der havde været en kantsten. Der holdt jævnligt biler parkeret i baggården. Han har ikke bemærket, hvor de kom fra. Bilerne holdt der bare.

K har forklaret, at han er uddannet brolægger og kloakmester. Nu beskæftiger han sig med at renovere huse sammen med en kammerat. Adspurgt, om han har noget kendskab til ejendommen S-vej har vidnet forklaret, at han har haft et værksted på ejendommen. Han overtog værkstedet omkring 2003. Han er i tvivl om, hvorvidt han stadig havde værkstedet, da han var soldat i 2004, men han mener, at det er tilfældet. Han kom i værkstedet fra 2002. Værkstedet var på daværende tidspunkt lejet af én, der hed L . Den pågældende er desværre død. De gik og skruede biler. Adspurgt, hvordan man kom ind til værkstedet, har vidnet forklaret, at man kørte ad S-vej og op langs ejendommens gavl, hvor der var en vej. Nogle gange var de fem, der gik og skruede biler inde i værkstedet. Andre gange var der kun ham selv. De havde en leverandør fra Virksomhed B , der kom en gang om ugen med reservedele. Leverandøren kørte den samme vej ind og ud fra ejendommen, som de gjorde. Det er ikke hans vurdering, at man vil kunne komme ind til baggården gennem porten fra S-vej . Der kom nok også nogle håndvær-

kere, som kørte ind i baggården ad vejen langs gavlen. De gik og skruede biler om aftenen. Vidnet gik på teknisk skole. Der var ikke nogen af dem, der kom i baghuset, der var i tvivl om, hvad der var adgangsvejen. Vidnet lejede værkstedet fra 2003, hvor han overtog det fra sin kammerat. Fra 2002 til 2003 kom han dernede hver weekend. Forevist ekstrakten side 283, et oversigtsfoto, har vidnet forklaret, at han erindrer, at der var asfalteret ved den gule pil. Han har aldrig brugt den lilla adgangsvej. Han har heller aldrig brugt den orange. Han har aldrig holdt parkeret på S-vej ud for S-vej². Det måtte man ikke. Han havde ikke kørekort, før han blev soldat. Det var hans kammerat, der transportererede bilerne, som de gik og skruede på. Adspurg, om der var belægning langs gavlen, har vidnet forklaret, at der var noget hullet asfalt. Det var ikke ny asfalt. Der var en kørevej ind til ejendommen fra S-vej. Kantstenen var trukket ned, så den var i niveau med vejbelægningen. Han ved ikke, om der var nogen, der fortsatte lejemålet efter ham.

M har forklaret, at han nu er pensionist. Han har tidligere drevet murerforretning i 42 år. Han er fra By A. Han har arbejdet på ejendommen S-vej 6 en del gange. Der var tale om forskellige reparationer. Der har bl.a. været tale om en stormskade på taget og en gavl, der er blevet muret op. Han ved, at arbejdet på gavlen blev udført i sommeren 2010. Arbejdet på taget blev udført et par år efter orkanen, så det må have været i 2002 eller 2003. Når han arbejdede på ejendommen, kørte han ind og parkerede i baggården. Han kørte derind langs gavlen. Han har også kørt materialer og lifte ind i baggården. Arbejdet på gavlen tog vel et par måneder. Han har set andre, der har færdes i gården. En overgang holdt der et "fejblad" i gården. Der var bygninger i baggården, bl.a. en hestestald, hvori der stod nogle veteranbiler. Han er kommet i gården siden 1950'erne. Der stod regelmæssigt biler i gården i den periode, han kom der. Ellers har han været på ejendommen fra midten af eller sidst i 1980'erne, til han stoppede med at arbejde. Han kom vel i gennemsnit på ejendommen 2-4 gange om året. Der kan også være gået to år imellem. Den længste periode, han har arbejdet på ejendommen, har nok været i et halvt års tid. Forevist ekstrakten side 263, et foto, har vidnet forklaret, at det ikke er hans hegn. Da de murede gavlen, var der opstillet et stillads. Under arbejdet på gavlen kunne man ikke køre ind til ejendommen langs gavlen, da vejen var spærret af stillads og byggematerialer. Arbejdet på gavlen tog nok et par måneder. I den periode kørte han ind til ejendommen ad en anden adgangsvej. Han ved ikke, om det var sværere at køre den anden vej ind til ejendommen. Han ved ikke, om det er tilfældigt, at han plejede at køre derind langs gavlen. Hans mormor og morfar boede i ejendommen S-vej. Han husker, at der var en hestestald, og at der stod biler omme i baggården. Da hans mormor flyttede, kom han ikke på ejendommen en del år. Han ved ikke, hvem der ejede veteranbilerne. Han konstaterede nok bare, at de holdt der. Forevist ekstrakten side 240, et luftfoto, har vidnet forklaret, at han vel godt kunne finde på at parkere dér, hvor de tre hvide biler holder på S-vej. Forevist ekstrakten

side 276, et foto, har vidnet forklaret, at han ikke kunne finde på at slæbe byggematerialer gennem porten. Der stod en masse ting i porten, bl.a. en hestevogn. Man ville ikke kunne få en lastbil igennem porten. Han ved ikke, om man ville kunne få en varebil igennem den.

E har forklaret, at han nu er ansat som chef i driftsafdelingen i et almennyttigt boligselskab, hvor han har ansvaret for 70-80 ansatte. Han har tidligere været ansat som leder af Ejendomsafdelingen i Kommune A i fem år. Han var sammenlagt ansat i Kommune A i 14 år. Han arbejdede som leder af Ejendomsafdelingen fra 2016 til 2021. Han blev oprindeligt ansat som bygherrerådgiver i 2007. Han har som chef for afdelingen været involveret i sagen om ejendommen S-vej 2 . S-vej 2 var en ret strategisk ejendom, som kommunen købte. Politisk var der meget fokus på ejendommen, og der var også bevågenhed på ejendommen udefra, fordi man i kommunen havde et ønske om at rive bygningerne ned. Vidnets opgave var at sikre, at det forløb, som det skulle, både strategisk og politisk. Bygningerne skulle rives ned, da de var i meget dårlig stand. Der opholdt sig også narkomaner på ejendommen. Nedrivningsarbejdet startede i december 2020, og arbejdet var færdigt i løbet af januar 2021. Forevist ekstrakten side 161, en tidsplan, har vidnet forklaret, at som han husker det, var der en forsinkelse. Bygningen, ^{Freddet ejendom}, var bevaringsværdig. Forevist ekstrakten side 271, et foto, har vidnet forklaret, at det virker sandsynligt, at det var sådan, det så ud den 19. december 2020. Fotoet viser bygningen set ude fra S-vej . Det er entreprenøren, der har stillet hegnet op i forbindelse med nedrivningsarbejdet. Han husker ikke, hvornår hegnet blev stillet op, men det har sandsynligvis været et par dage før, fotoet blev taget. Betonklodserne, der ses til venstre på fotoet, havde stået der i længere tid. Han husker ikke den præcise dato, men betonklodserne havde i hvert fald stået der i en længere periode, inden hegnet blev stillet op. Forevist ekstrakten side 272, et foto, har vidnet forklaret, at datoen den 19. december 2020 også forekommer at være rigtig. Fotoet er taget fra V-vej . Når hegnet står åbent, er det sandsynligvis, for at entreprenørmaskinerne kan komme ind og ud fra ejendommen. På hegnet er der op hængt et skilt med "adgang forbudt", hvor der også er påbud bl.a. om anvendelse af diverse værnemidler. Som han husker det, var der kun opstillet betonklodser på S-vej . Han kan huske en mail, som han besvarede vedrørende indkørslen til S-vej 6 . Det var første gang, han hørte om adgangsforholdene til ejendommen. Forevist ekstrakten side 167, et brev af 21. december 2020 fra advokat D , har vidnet forklaret, at det er den mail, han har forklaret om. Forevist ekstrakten side 173, hans egen mail af 22. december 2020, har vidnet forklaret, at det, han omtaler, er indkørslen til ejendommen fra V-vej . Det var den adgangsvej, der var spærret på grund af arbejderne, som det fremgår af billedet på side 272 i ekstrakten. Det er den adgangsvej, der er markeret med en pink pil på oversigtsfotoet på side 283 i ekstrakten. Man kan ikke køre ind via den vej, der er markeret med en orange pil. Han tror

aldrig, at der har været indkørsel den vej. Bygningen på S-vej 2 var en administrationsbygning, der havde tilhørt Virksomhed C. Da kommunen overtog ejendommen, havde den stået tom i nogle år. Der var nogle personer, der kom og røg hash i bygningen. Der lå også cigaretskod, så man var bange for, at der kunne opstå ildebrand. Han vil tro, at bygningen havde stået tom i mere end 10 år, da kommunen overtog ejendommen i 2020. Bygningen havde ikke været opvarmet, hvilket var meget tydeligt at se på den indvendigt. I forbindelse med den strategiske beslutning om, hvad der skulle ske med bygningen, var vidnet dernede en del gange sammen med politikere og embedsmænd. Han kom også forbi, når han kørte til og fra arbejde. Han formoder, at dem, der kom og gik på ejendommen, var nogle, der brugte og handlede med narko. Det var i hvert fald det indtryk, han fik. Forevist ekstrakten side 283, et oversigtsfoto, har vidnet forklaret, at der af og til holdt biler parkeret på kommunens grund. Nogle gange var der også tale om biler, som ikke havde nummerplader på. Der var også af og til ansatte på rådhuset, der benyttede arealet til parkering. Han har ikke set biler køre ind ad den vej, der er markeret med en gul pil. Der var et niveau fra S-vej op til cykelstien og derfra yderligere et niveau op til fortovs-kanten. Forevist ekstrakten side 264, et foto, har vidnet forklaret, at disse niveauer først var der efter anlæggelsen af fortove og cykelstier på S-vej. Før anlægsarbejderne erindrer han ikke at have set nogen benytte adgangsvejene, der er markeret med gul og orange pil på oversigtsfotoet. Byrådet besluttede at købe S-vej 2. Vidnet var ikke involveret i selve købet af ejendommen, men han var med til at udarbejde forskellige bilag, bl.a. en tilstandsvurdering af bygningen. Adspurgt, om han også udarbejdede en tilstandsvurdering af garagebygningen, har vidnet forklaret, at det ikke var ham, men den afdeling, han var ansvarlig for. De var ude at besigtige ejendommen i efteråret 2020. Det var enten umiddelbart op til eller lige efter, at kommunen havde erhvervet ejendommen. Han husker ikke den præcise dato, men han erindrer, at det var i efteråret 2020, at kommunen erhvervede ejendommen. Foreholdt ekstrakten side 173, vidnets mail af 22. december 2020, og adspurgt, om han var klar over, at man for at komme ind i baggården til S-vej 6 skal hen over kommunens grund, har vidnet forklaret, at han var klar over dette. Adspurgt, om han også var klar over dette, da kommunen købte ejendommen, har vidnet forklaret, at han vidste, at der også er andre veje ind til baggården. Efter hvad han har kendskab til, er der ikke blevet undersøgt noget adgangsforholdene til garagebygningen gennem porten. Forevist ekstrakten side 167, et brev af 21. december 2020 fra advokat D, sidste afsnit, har vidnet forklaret, at han godt kan se, at der skrives om adgangsvejen langs gavlens til ejendommen S-vej 6. Det, han svarer på, er, at man igen kan komme ind til ejendommen, når nedrivningsarbejdet er færdigt. Adspurgt, hvad man hos kommunen har foretaget af undersøgelser inden købet af S-vej 2, har vidnet forklaret, at køb af ejendomme bliver behandlet i en anden afdeling end den, som han var leder af.

B har forklaret, at han er ansat som driftsingeniør i Vej og Park i Kommune A. Han blev ansat i afdelingen i 2005. I afdelingen beskæftiger man sig med forskellige anlægsopgaver, herunder f.eks. trafiksikkerhed og planlovgivning. Der blev gennemført et anlægsprojekt med etablering af nye fortove og cykelstier i S-vej i 2019-2020. Arbejdet blev påbegyndt i november 2019 og sluttede i august 2020. Der blev etableret ensrettede cykelstier og fortove i begge sider af S-vej fra V-vej til N-vej.

Forevist ekstrakten side 264, et foto, har vidnet forklaret, at det var sådan, det så ud, før projektet blev gennemført. Forevist ekstraktens side 266, et foto, har vidnet forklaret, at det viser resultatet af anlægsprojektet. Betonklodserne blev stillet op som afslutning på anlægsprojektet, umiddelbart inden S-vej blev åbnet for trafik. Adspurgt, om der tidligere havde været afspærring ud mod S-vej, har vidnet forklaret, at der på en del af strækningen var opsat et træhegn. En del af S-vej var spærret på grund af anlægsarbejderne, da vejen var gravet op. Arbejdsarealet var sikret ved de såkaldte røde og hvide "slikkepinde". I arbejdsperioden var S-vej ikke spærret for trafik fra V-vej. Betonklodserne, der ses på fotoet på side 266 i ekstrakten, er der også i dag. Han husker ikke helt præcist, hvornår han første gang hørte om spørgsmålet om vejret. Forevist ekstrakten side 167, et brev af 21. december 2020 fra advokat D, har vidnet forklaret, at det var første gang, han hørte om det. Kommunen modtog ikke nogen klager fra august 2020 til den 21. december 2021, hverken fra FB eller fra lejerne i S-vej 6.

Forevist ekstrakten side 272, et foto, har vidnet forklaret, at hegnet var åbent i forbindelse med arbejdskørsel. Under anlægsarbejdet på S-vej var der åbent for færdsel ad den indgang, man kan se på fotoet på side 272 i ekstrakten. Forevist ekstrakten side 240, et foto, har vidnet forklaret, at det i 2001 var lovligt at parkere på S-vej, hvor de tre hvide biler holder. Forevist ekstrakten side 293, et foto, har vidnet forklaret, at parkeringsforbuddet gælder fra skiltet op mod ^{Freddet ejendom}. Under anlægsarbejderne var der parkering forbudt i S-vej på grund af arbejdsarealet. Efter arbejdets afslutning er der nu parkeringsforbud i begge sider af vejen, da vejen er blevet smallere på grund af etableringen af cykelstier. Forevist ekstrakten side 264, et foto, har vidnet forklaret, at løsningen nok er udtryk for, at der er lagt asfalt på nogle gange, uden at man har ændret på kantstenens højde. Efter vejloven vil det kræve tilladelse fra vejmyndigheden at etablere adgang til offentlig vej. Han har ikke været inde at undersøge, om ejeren af S-vej 6 tidligere har fået en sådan tilladelse. Han har ikke set en sådan tilladelse. Reglerne kan have været anderledes i tidligere lovgivning. Han mener, at der tidligere har været en vognmandsforretning på S-vej 2. Arealet har også været anvendt som brandstation. Han har ikke set nogen aktivitet på ^{Freddet ejendom}, inden bygningen blev revet ned. Vidnet boede i By A fra 2005 til 2011 eller 2012, og han er i den periode kommet forbi S-vej 2 jævnligt. På ny forevist ekstrakten side 264, et foto, har vidnet forklaret, at der formodentlig er tale om folk, der har et ærinde i området, som holder parkeret på grunden. Forevist ekstrakten

side 283, et oversigtsfoto, har vidnet forklaret, at han ikke har bemærket, fra hvilke sider køretøjer er kørt ind på grunden. Man vil sagtens kunne køre derind fra V-vej . Adspurgt om det rektangulære areal syd for ejendommene på S-vej har vidnet forklaret, at kommunen i starten af 2019 havde en dialog med beboerne om, at man skulle i gang med anlægsprojektet. Beboerne blev i den forbindelse oplyst om, at anlægsprojektet ville få indvirkning på parkeringsforholdene. En række af beboerne henvendte sig til kommunen og forespurgte om muligheden for at leje arealet til parkering. Det fik beboerne lov til, og de betaler en årlig leje herfor til kommunen. Det er beboerne selv, der har bekostet anlæggelsen af parkeringsarealet, der er befæstet med grus. FB er ikke en del af dette. Hvis FB ønsker at indgå i lejemålet, har kommunen ingen indvendinger imod det. Forevist ekstraktens side 276, et foto, har vidnet forklaret, at han fra tid til anden har set porten stå åben. Han vil mene, at der kan køre en bil igennem porten. Adspurgt, hvorfor man ikke må køre ud på S-vej , har vidnet forklaret, at der er indfaldsveje, hvor man ønsker, at trafikken kan afvikles. Det er af hensyn til fremkommelighed og sikkerhed, at man ikke må køre ud på S-vej . Der sidegader og underordnet vejnet, der kan benyttes som adgangsveje til ejendommene. Adspurgt om det gamle vejudlæg har vidnet forklaret, at han er blevet gjort bekendt med dette. Det var i forbindelse med drøftelserne om vejret eller adgang for ejendommen S-vej 6 . Foreholdt ekstrakten side 221, sin mail af 20. oktober 2023 til landinspektør A , har vidnet forklaret, at man i kommunen ikke ved, hvor man skal søge. Landinspektørfirmaer har derimod et program, som kun de kan søge i, og det er væsentligt nemmere for landinspektørfirmaer at finde gamle oplysninger. Hvis der ligger en gammel godkendelsessag hos kommunen, skal oplysningerne ligge deri. Han kan ikke se, hvorfor det skulle være relevant at gennemse gamle matrikelkort inden købet af en ejendom. Det er imidlertid kommunens ejendomsafdeling, der forestår køb af ejendomme. Forevist ekstrakten side 293, et foto, har vidnet forklaret, at det på grund af lysmasten nok vil være meget snævert, hvis man skal køre en bil gennem porten fra S-vej . Man vil nok få anlagt en rampe, hvis man har en personbil, der skal køre gennem porten på daglig basis. Hvis fliserne er rektangulære, måler de 62,5 x 62,5 centimeter. Bilerne bliver bredere og bredere, så med årene bliver det vanskeligere at benytte porten for personbiler. Der er offentlige parkeringspladser i området. Den nærmeste parkeringsplads ligger på V-vej . Det er den parkeringsplads, der kaldes " P-Plads A ". Han vil tro, at der i dag er parkerings- men ikke standsningsforbud på S-vej . Som han husker det, har kommunen været klar over, at der tidligere har været en vognmandsforretning på ejendommen. Hvis det ikke var lovligt at benytte adgangsvejen til ejendommen, skulle kommunen have reageret på det. Der har været tale om det, man kalder for "eksisterende lovlig anvendelse". Så længe kommunen ikke reagerer på det og nedlægger forbud, kan man benytte en adgangsvej til ejendommen. Adspurgt, om der er en begrænsning, med hensyn til hvor lang tid kommunen kan gå tilbage, har vid-

net forklaret, at man som vejmyndighed har man en forpligtelse til at reagere på forhold, der ikke er lovlige, så forholdene kan blive lovliggjort retligt eller fysisk. Eftersom kommunen ikke har anfægtet den brug, der har været, har man jo nok affundet sig med, at det var lovligt. Forevist ekstrakten side 224, et matrikelkort, har vidnet forklaret, at han taler om tilfælde, hvor man ikke har påtalt, at vognmand X har kørt ind på sin egen grund, tidligere matr. nr. 2 c

. Hvis man som ejer af en ejendom skal benytte en vej på en anden mands grund til at komme ud på offentlig vej, kræver det vejmyndighedens tilladelse. Vidnet var ikke med til at træffe beslutningen om at købe S-vej 2, og han har ikke været inde over handlerne.

Parternes synspunkter

FB har i et påstandsdokument anført følgende anbringender, der er gentaget og uddybet under hovedforhandlingen:

"...

- at sagsøger og tidligere ejere af S-vej 6 i mere end 20 år, og så længe det kan huskes, har færdes såvel i motorkøretøjer og gående over ejendommen S-vej 2, til baggården/baghuset bag ejendommen S-vej 6.
- at der i udhuset til ejendommen S-vej 6, er beliggende garager, og så længe det kan huskes, har der været adgang til ejendommen S-vej 6, baghuset, over den af sagsøgte ejede ejendom S-vej 2,
- at vejen langs gavlen til ejendommen S-vej 6, der var asfalteret, benyttes som adgangsvej til gården bag hovedejendommen S-vej 6, hvilket hele tiden har været synbart.
- at der i gården til S-vej 6, forefindes vognporte/udhus samt en separat bilgarage.
- at der i baghuset på sagsøgers ejendom er en port direkte ud til sagsøgte grund, hvorfor der er synlig indretning, ligesom der er en synbar åbning ind mellem bygningerne på sagsøgers ejendom fra sagsøgte ejendom, som på erhvervestidspunktet var præget af regelmæssig færdsel. Der henvises i denne sammenhæng til de tidligere fremlagte luftfotos fra hjemmeside A, der administreres af sagsøgte, samt de fremlagte fotos i bilag 8 og 12 af port i sagsøgers baghus.
- at det ikke er sædvanligt at have porte og anden indretning direkte ind på en anden grund, såfremt der ikke i forlængelse heraf er en ret til at færdes gennem den, ligesom det ikke er sædvanligt, at der er åbent mellem ejendomme.
- at de øvrige ejendomme på S-vej har adgang for kørende færdsel til baggårdene fra den anden side. Dette er dog ikke muligt for S-vej 6. Sagsøger er dog af den overbevisning at det er uden betydning for nærværende sag, om de øvrige ejendomme har adgang til deres baggårde for kørende færdsel, idet sagsøger har haft adgang for kørende færdsel i mere end 20 år over den asfalterede vej på S-vej 2 langs gavlen på hovedhuset på S-vej 6.

- at der i den tid sagsøger og tidligere ejer har været ejer af ejendommen S-vej 6 var eneste adgangsvej til gården over S-vej 2, og vejen langs gavlen blev benyttet af såvel kørende og gående færdsel.
- at der har været tilkørsel af biler og henstillet biler såvel i ejendommens gård samt umiddelbart i indkørslen til gården.
- at der er vundet hævde, idet ejendommens ejere og beboere i mere end 20 år altid har benyttet vejen over S-vej 2 langs gavlen for at færdes og køre til gården.
- at dette har været synbart for alle, også da Kommune A erhvervede ejendommen.
- at sagsøgte kunne således ikke være uvidende om sagsøgers råden på tinglysningstidspunktet, hvorfor det gøres gældende, at den vundne hævde ikke er bortfaldet, jf. Tinglysningslovens 26, stk. 1.
- at hegnet på det af sagsøgte fremlagte foto i sagens bilag Q blev opsat af sagsøgers håndværkere i forbindelse med at der blev konstateret en vandskade i gavlen på S-vej 6. Afspærringen har kun været midlertidig opsat af sagsøgers håndværkere og alene af sikkerhedsmæssige årsager. Det har således ikke været ejeren af S-vej 2, som har afspærret for sagsøgers færdsel.
- at det bestrides, at der tidligere har været adgang over et fortov. På strækningen S-vej 2-4 har der ikke tidligere været noget fortov. Dette er først etableret af Kommune A i 2020, jf. også de fremlagte fotos.
- at det var tydeligt, at der var åben vej ind til gården i S-vej 6.
- at værkstedet/udhuset har altid været udlejet siden D og F overtog ejendommen i 1992 og med eneste adgangsvej over S-vej 2.
- at der er vundet hævde.
- at Kommune A kan som vejmyndighed ikke forhindre, at der er adgang mellem 2 private ejendomme.
- at Vejlovens § 60, stk. 2 ikke regulerer forholdet mellem sagens parter, herunder Kommune A som ejer af matr.nr. 2a, beliggende S-vej 4.
- at Vejlovens § 60, stk. 2 ikke forhindrer sagsøger i at vinde hævde på færdsel over sagsøgtes grund.
- at et bestrides, at vejadgangen er i strid mod offentlige reguleringer, ligesom offentlig regulering ikke er til hinder for hævde i relation til ejendommen S-vej 2.
- at ejer af S-vej 6 har benyttet den lovlige adgang.
- at Kommune A kan som vejmyndighed ikke forhindre, at der er adgang mellem 2 private ejendomme.
- at det fastholdes, at fortovet tidligere først er startet ved ejendommen S-vej 6, jf. de fremlagte fotos.

- at vejen var indtegnet på det af sagsøgte fremlagte matrikelkort i sagens bilag z, på det tidspunkt F og D erhvervede ejendommen i 1992.
- at Vejlovens 50, stk. 1 ikke er til hindre for, at der kan være vundet hævd over sagsøgtes ejendom. Det bemærkes i denne sammenhæng, at der ikke tidligere har været behov for etablering af overkørsel, idet indkørslen har ligget i niveau med vejen, ligesom det fastholdes, at den altid har tjent til indkørsel for både daværende S-vej 4 og 6 .
- at det bestrides, at sagsøger ikke kunne vinde hævd grundet ond tro, idet sagsøger har været i god tro i forbindelse med deres råden. Det bemærkes i denne sammenhæng, at der tidligere har været udlagt vej på sagsøgtes ejendom, der hvor sagsøger har færdedes, jf. det af sagsøgte fremlagte matrikelkort i sagens bilag z, kort nr. 3 fra oven.
- at sagsøgerne i god tro har anvendt det tidligere udlagte vejareal på sagsøgtes grund efter, at denne blev nedlagt.
- at det tidligere udlagte vejareal har efter dette tidspunkt fortsat været asfalteret og fremstået som vejareal.
- at porten i ejendommen S-vej ikke er bred nok til normal indkørsel for motor-køretøjer. Yderligere har den oprindeligt været afspærret af et opklodset hestekøretøj, ligesom ejendommens skraldespande altid har henstået i porten.
- at det fremgår af sagens bilag 11, at porten i S-vej 6 forhuset er særdeles smal og således ikke er anvendelig til biltrafik, ligesom ejendommens skraldespande har været og fortsat er placeret i porten. Det er desuden synligt for enhver, at der ikke har været etableret opkørsel ved fortovet ud for porten til S-vej , hvorfor den ej heller har kunne anvendes, ligesom der tidligere har været placeret en lysmast, som ligeledes har forhindret adgang. Kommune A kan som vejmyndighed ikke have været ubekendt hermed.
- at det fremgår af bilag 11, er der ikke var behov for opkørsel ved indkørslen før 2020, da den var i niveau med vejen, hvilket sagsøgte som vejmyndighed ikke kan have været ubekendt hermed.
- at oversigtsforholdene ved den tidligere ind- og udkørsel var langt sikrere end oversigtsforholdene ved den nuværende ind- og udkørsel fra grunden er.
- at sagsøgte ikke kan have været i god tro, da adgangsvejen altid har været synbar.
- at sagsøgte ikke har bestridt inden 2 år fra dennes erhvervelse af ejendommen, at der var en utinglyst ret.
- at sagsøgte som ejer af S-vej 2 ikke har gjort sin ret gældende inden 2 år, men alene som vejmyndighed har afspærret i forbindelse med vejarbejde.
- at sagsøgte som vejmyndighed har givet et løfte om reetablering af overkørsel, da man etablerede fortovet.
- at sagsøgte som vejmyndighed ikke er berettiget til at nedlægge en eksisterende indkørsel i forbindelse med etablering af fortov.
- at sagsøgtes anbringender bestrides i sin helhed, herunder at sagsøger skulle have udvist passivitet.

..."

Kommune A har i et påstandsdokument anført følgende anbringender, der er gentaget og uddybet under hovedforhandlingen:

"...

3. Anbringender

3.1 Overordnet

Kommunen gør til støtte for sin frifindelsespåstand overfor sagsøgers påstande overordnet gældende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen

S-vej 6 ikke har vejret for hverken i) gående færdsel, ii) kørende færdsel med motorkøretøjer eller iii) cyklende færdsel langs gavlen på S-vej 6 over ejendommen S-vej 2 og frem til baghuset på S-vej 6 .

Kommunens anbringender, der gennemgås i det følgende, er disponeret således:

- under afsnit 3.2 om det forhold, at sagsøgers påstande lider af sådanne faktiske og retlige mangler, at de ikke kan tages til følge,
- under afsnit 3.3-3.7 om det forhold, at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt, og
- under afsnit 3.8 om det forhold, sagsøgers påståede (utinglyste) vejret under alle omstændigheder er blevet ekstingveret af Kommunen.

Medmindre andet udtrykkeligt er anført, gøres Kommunens synspunkter nedenfor gældende til støtte for frifindelse over for alle sagsøgers påstande:

3.2 Faktiske og retlige mangler ved formuleringen af sagsøgers påstande

Alle sagsøgers påstande lider af sådanne faktiske såvel som retlige uklarheder, at de ikke kan tages til følge, hvorfor Kommunen allerede af denne grund skal frifindes.

Først og fremmest ønsker sagsøger med sine påstande at få dom for, at der er stiftet en "vejret" over S-vej 2 ved hævde.

Stiftelsen af en vejret over S-vej 2 , som kan bruges som adgangsvej til S-vej 6 , forudsætter, at der er en del af S-vej 2 , der udgøres af en *privat fællesvej*, jf. privatvejslovens § 10, nr. 5.

Der er *ingen* del af S-vej 2, der udgøres af vejareal (privat fællesvej), jf. tingbogen i bilag U, side 1, hvoraf fremgår, at S-vej 2 udgøres af 2480 m², hvoraf vej udgør 0 m². Det kan således ikke lade sig gøre at stifte en vejret over S-vej 2 ved hævde.

Allerede af denne årsag skal Kommunen frifindes.

Herudover har sagsøger i sin subsidiære påstand afgrænset placeringen af vejretten til at omfatte et 6 meter bredt areal langs gavlen på S-vej 6 og frem til udhuset på S-vej 6, jf. afgrænsningen af dette areal i bilag Z, side 3, hvilket bilag sagsøger også henviser til i påstanden.

Den nøjagtige placering af vejretten, herunder længden og bredden på vejretten, på S-vej 2 er imidlertid *ikke* defineret nærmere i sagsøgers *principale* og *mere subsidiære påstande*. Den manglende klarhed over vejrettens afgrænsning og placering i sagsøgers *principale* og *mere subsidiære påstande* må føre til, at de påstande ikke kan tages til følge.

Også af disse årsager skal Kommunen frifindes for sagsøgers *principale* og *mere subsidiære påstande*.

3.3 Betingelserne for hævds erhvervelse

Selv hvis retten måtte finde, at sagsøgers påstande hverken lider af faktiske eller retlige mangler, kan sagsøger under alle omstændigheder ikke få medhold i sine påstande.

Hævds erhvervelse er betinget af i) *at* hævdstiden er opfyldt, ii) *at* den rådende kontinuerligt har udøvet en faktisk råden i hævdstiden, iii) *at* denne faktiske råden har været retsstridig uden at være for uretmæssig (god tro), iv) *at* den faktiske råden har ladet sig individualisere, og v) *at* den faktiske råden ikke er i modstrid med offentligretlige forskrifter.

Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt, jf. nærmere nedenfor.

Sagsøger gør gældende, at både sagsøger, tidligere ejere samt de nuværende og tidligere beboere af S-vej 6 har udøvet en sådan råden over S-vej 2, at der er stiftet en vejret over S-vej 2 ved hævde.

I det følgende refereres der for enkeltheds skyld alene til *sagsøgers råden*, hvorved dog også forstås de påståede *tidligere ejeres* samt de *nuværende og tidligere beboeres råden* over S-vej 2.

3.3.1 Hævdstid – alderstidshævd vs. ordinær hævd

Den påståede hævdserhvervelse i form af vejretten – det være sig al færdsel over S-vej 2 til S-vej 6 skal vurderes efter reglerne om *alderstidshævd*, hvorefter den uberettigede råden skal have stået på kontinuerligt i alderstid. Det indebærer, at den pågældende råden dels skal omfatte en periode på mindst 40-50 år, og at den skal række lige så langt tilbage i tiden som nulevende menneskers erindring ("mands minde").

Dette fordi sagsøgers råden ikke har givet sig til kende ved en synbar servitutindretning, som har fremtrådt som værende til brug for den rådende (sagsøger).

Det omstridte areal på S-vej 2 udgør et almindeligt åbent areal, der er blevet anvendt til parkering af brugerne af S-vej 2. Arealet på S-vej 2 har gennem de seneste år forud for Kommunens overtagelse af ejendommen den 15. februar 2020 (bilag U, side 2), hvor grunden har stået tom, været frit tilgængeligt og er blevet benyttet af offentligheden til parkering (uden tilladelse).

Sagsøger har ikke godtgjort, at den i sagen omtvistede adgang til S-vej 6 har haft en særlig betydning for sagsøger, eller at den i øvrigt er etableret til fordel for sagsøger, hvilket da også må afvises.

Det forhold, at der har været flere forskellige (ulovlige) adgangsveje til S-vej 6 understøtter også, at den påståede hævdserhvervelse skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævd, herunder også fordi den omtvistede adgangsvej i denne sag på intet tidspunkt har fremstået som et vejareal til brug for kørende køretøjer – tværtimod har der aldrig været et vejareal, jf. også afsnit 3.3.3 nedenfor samt bilag X og U 1998.1747 Ø.

De øvrige naboejendomme øst for S-vej 6, jf. bilag V, har heller ikke direkte adgang fra deres baggårde til S-vej – hverken til fods, på cykel eller i køretøj. Det kan heller ikke af denne årsag have været af særlig betydning for sagsøger, at der til S-vej 6 var en direkte adgang fra baggården til S-vej (og omvendt).

Muligheden for at tilgå baggården på S-vej 6 via S-vej er blot en tilfældighed. Sagsøgers påståede råden i form af benyttelsen af arealet på S-vej 2 kan ikke *i sig selv* udgøre en synbar servitut.

For at sagsøgers råden skal give sig til kende gennem en særlig servitutindretning – og for at sagen skal bedømmes efter reglerne om ordinær hævd, hvorefter hævdstiden er 20 år, jf. DL 5-1-1 – skal der være tale om en etablering af et anlæg

eller anden varig indretning på den ejendom (S-vej 2), der fremtræder som tjenende den rådende.

Sagsøgers baghus, herunder porten i baghuset, udgør *ikke* – som anført af sagsøger et anlæg eller anden varig indretning på S-vej 2 , allerede fordi baghuset slet *ikke* er placeret på S-vej 2 (den påståede tjenende ejendom), men derimod på S-vej 6 , jf. bilag V.

Den blotte tilstedeværelse af porten – der i øvrigt øjensynligt er uanvendelig til køretøjer – indikerer ikke i sig selv, at der skulle have været nogen form for færdsel over Kommunens ejendom ud til offentlig vej som påstået. Tilstedeværelsen af baghuset i sig selv, herunder porten i baghuset, kan således ikke føre til, at der kan siges at foreligge en synbar servitutindretning.

Det må også afvises, at den såkaldte ”synbare åbning” mellem bebyggelsen på S-vej 6 og den tidligere bebyggelse på S-vej 2 – som sagsøger refererer til – kan føre til, at den påståede vejret kan siges at have udgjort en synbar servitutindretning, allerede fordi bebyggelsen på S-vej 2 ikke blev ”indrettet” (opført) af ejeren af S-vej 6 (tredjemand) men derimod af den tidligere ejer af S-vej 2 .

Derudover er det helt sædvanligt, at der i bebyggede områder er ”åbninger” mellem bygninger, ligesom det også er fuldstændig sædvanligt, at der er etableret porte/døre i bygninger ud mod naboejendomme.

Sådanne sædvanlige forhold i et bebygget område kan selvsagt ikke i sig selv udgøre momenter, der taler fort at der er etableret en *særlig synbar servitutindretning* til fordel for en tredjemand (sagsøger).

Heller ikke det forhold, at sagsøger mener, at der i perioden fra 1980-1997, jf. det historiske matrikelkort i bilag Z, side 3, var udlagt et vejareal på S-vej 2 kan føre til, at der har været tale om en synbar servitutindretning, jf. byrettens præmisser i U 1998.1747 Ø, hvis dom landsretten stadfæstede. I sagen afviste byretten, at et indtegnet vejareal på et historisk matrikelkort kunne føre til, at der var tale om en synbar servitutindretning, idet vejarealet – som i denne sag, jf. afsnit 3.3.3 nedenfor – aldrig var blevet anlagt og i øvrigt efterfølgende var blevet slettet fra matrikelkortet.

Den påståede hævds erhvervelse skal på denne baggrund vurderes efter reglerne om *alderstidshævd*.

| | | | | |
|--|---|--|---------|-----------------|
| Det fremgår af byggejournal 7303-004, at | X | fik udstedt en byggetilladelse i november 1975 til | S-vej 4 | (bilag S), mens |
| det fremgår af byggejournal 7303-006, at | X | også har fået udstedt en byg- | | |

getilladelse til S-vej 6 (bilag T). Da sagsøger i replikken (side 2) har oplyst, at Virksomhed X ejede begge ejendomme, må det på det foreliggende grundlag kunne lægges til grund, at begge ejendomme var ejet af Virksomhed X i 1975.

Den periode, hvor det omtalte Virksomhed X ejede både S-vej 2 og S-vej 6, skal fragå i beregningen af hævdperioden, idet benyttelsen af adgangsvejen til S-vej 2 i givet fald ikke udgør en retsstridig råden over en anden mands ejendom, som er en grundlæggende forudsætning for, at der kan vindes hævd.

Først på det tidspunkt, hvor der ikke længere var ejersammenfald i forhold til ejendommene, kan hævdstiden i givet fald begynde at løbe, og råden inden dette tidspunkt er uden betydning. Sagsøger erhvervede ejendommen den 30. juni 1992 (bilag A), og det er ikke dokumenteret, at det sammenfaldende ejerskab over S-vej 2 og 6 ophørte på et tidligere tidspunkt.

Det må derfor lægges til grund, at hævdstiden tidligst kunne begynde at løbe fra den 30. juni 1992, hvor der ikke længere var ejersammenfald i forhold til ejendommene.

Eftersom stiftelsen af vejretten over S-vej 2 ved hævd kræver råden i alderstid, vil hævdserhvervelsen således tidligst kunne indtræde i ca. 2032-2042 (40-50 år efter, at hævdstiden begyndte at løbe).

Kravet om forløb af hævdstiden er således *ikke* opfyldt.

Selv *hvis* retten måtte finde, at forholdet skal vurderes efter reglerne om *ordinær hævd* – hvorefter hævdstiden er 20 år – gør Kommunen i anden række gældende, at sagsøger heller ikke har dokumenteret, at der selv inden for 20 år har været rådet over S-vej 2 på en sådan måde, at der er vundet hævd, jf. nærmere nedenfor.

3.3.2 Faktisk, kontinuerlig råden

Hævd forudsætter, at den faktiske råden er udøvet *kontinuerligt* i hævdstiden, hvilket i retspraksis ofte udtrykkes som et krav om, at råden skal have været *stadig* og *regelmæssig*.

Sagsøger har ikke dokumenteret, at sagsøger har benyttet S-vej 2 som adgangsvej til baggården til S-vej 6 kontinuerligt i hævdstiden – hverken i form af gående, cyklende eller motorkørende færdsel. Dette gælder, uanset om den påståede hævdserhvervelse vurderes efter reglerne om alderstidshævd eller ordinær hævd.

Der er intet i sagen, der understøtter, at det netop skulle have været den i sagen omtvistede adgang til baggården på S-vej 6, der har været benyttet kon-
 tinuerligt i hævdstiden på bekostning af de andre adgangsveje, jf. bilag X. Den
 påståede råden over S-vej 2 langs gavlen på S-vej 6 har højest
 været af sporadisk og tilfældig karakter.

Også af denne grund gør Kommunen gældende, at sagsøger ikke har stiftet no-
 gen vejret over S-vej 2 ved hævd.

3.3.3 God tro

Hævdserhvervelse forudsætter også en vis grad af god tro hos den eller de råd-
 ende.

Det må lægges til grund, at det siden ophøret af det sammenfaldende ejerskab
 over S-vej 2 og 6 den 30. juni 1992 har været kendt for såvel sagsøger
 som tidligere ejere mv. af S-vej 2, at den pågældende råden over
 S-vej 2 har været udtryk for råden over fremmed ejendom.

Det har således været åbenbart for de rådende, at den pågældende råden har væ-
 ret uberettiget, fordi de rådende ikke på noget tidspunkt har haft en lovlig ad-
 komst til S-vej 2. De rådende over S-vej 2 har således lige si-
 den den 30. juni 1992 – fra hvilket tidspunkt hævdstiden tidligst kunne begynde
 at løbe, jf. afsnit 3.3.1 ovenfor – vidst, at de rådede over fremmed ejendom.

Der kan som det klare udgangspunkt ikke vindes hævd, hvis den rådende på det
 tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over et areal, vidste, at arealet
 tilhørte en anden.

De, der måtte have rådet over S-vej 2, har på intet tidspunkt haft føje til
 at tro, at Kommunen eller de tidligere ejere af S-vej 2 havde opgivet el-
 ler var indstillet på at opgive hele eller dele af ejendomsretten til S-vej 2
 . Dette er så vidt ses også ubestridt i sagen.

Sagsøger, tidligere ejere samt de nuværende og tidligere beboere af S-vej 6
 kunne let have spurgt Kommunen eller de tidligere ejere af S-vej 2
 , om de kunne overtage hele eller dele af ejendomsretten til S-vej 2 .
 men dette er imidlertid aldrig sket.

Ifølge nyeste højesteretspraksis gælder ovenikøbet, at selv hvis man lagde til
 grund, at Kommunen ikke har ført tilsyn med eller har rådet over arealet – hvil-
 ket bestrides – ville det ikke ændre på resultatet, eftersom der er tale om et areal,
 som Kommunen *”ikke har haft nogen anledning til at føre tilsyn med eller råde over”*.

Baggrunden herfor er, at S-vej 2 forud for Kommunens overtagelse af ejendommen den 15. februar 2020 (bilag U, side 2) – og forud for Kommunens iværksættelse af nedrivnings- og anlægsarbejderne på og omkring ejendommen i perioden fra oktober 2019 til december 2020 (bilag L, M og N) var et areal, der ikke blev anvendt.

Der har hverken fra Kommunen eller de tidligere ejere af S-vej 2 været tilkendegivelser, der kunne opfattes sådant at Kommunen eller de tidligere ejere af S-vej 2 var indstillet på at opgive ejendomsretten til S-vej 2 helt eller delvist.

Der er således intet i sagen, der understøtter, at der forelå den nødvendige grad af god tro hos de rådende over S-vej 2, hvorfor der af den grund heller ikke er erhvervet hævd, jf. U 2023.2074 H [og] U 2004.208 V.

Sagsøger er af den opfattelse, at den påståede råden over S-vej 2 er sket i god tro, fordi der efter sagsøgers opfattelse tidligere har været udlagt et vejareal på S-vej 2 i en bredde af 6 meter, hvorfor sagsøger blot i god tro fortsat har anvendt det tidligere udlagte vejareal på S-vej 2, efter at vejarealet blev nedlagt. Sagsøger henviser i den forbindelse til det historiske matrikelkort i perioden fra 1980-1997 i bilag Z, side 3.

S-vej 2 har i hele perioden været beliggende i byzone, jf. bilag AB og bilag AC, side 6, og S-vej har derfor under hele sagsforløbet været omfattet af byreglerne i den gældende privatvejslov (herefter: "Privatvejsloven"), jf. Privatvejslovens §§ 25-86, jf. § 3, og 1975-, 1991- og 1993-privatvejslovens (herefter: "De Dagældende Privatvejsloves") § 13, stk. 1, jf. lovenes afsnit I, III og IV.

Det er korrekt, at der tidligere har været udlagt 6 meter bred privat fællesvej på S-vej 2, som blev i 1989, jf. bilag AC, side 5-6 og 10-11.

Det fremgår af bilag AC, side 6, at:

"Pc. 2 skal lejes på langtidskontrakt af ejeren af nabogrunden, matr.nr. 2a, og får adgang til kommunevejen, S-vej ad en ny 6 m br. privat fællesvej over matr.nr. 2a."

Vejudlægget er indtegnet på målebladet i bilag AD, hvoraf fremgår, at "Pc. 2" (dvs. parcel 2) udgøres af matr.nr. 786 (herefter: "matr.nr. 786"). Den private fællesvej blev udlagt, fordi det var nødvendigt at sikre adgang til offentlig vej (S-vej) fra matr.nr. 786, der uden vejudlægget ville have været afskåret fra adgang til offentlig vej, jf. bilag Z, side 3.

Vejudlægget var således oprindeligt *navnlig ikke* tiltænkt at udgøre en adgangsvej for S-vej 6 , der havde facade direkte ud til offentlig vej.

Vejudlægget blev nedlagt i 1995, hvor den ledende landinspektør noterede følgende om nedlæggelsen af vejudlægget, jf. bilag AE, side 7:

"Vej nedlægges

Vejen, der er optaget i 1990 som adgang til udlejningsarealet, matr.nr. 786, findes ikke i marken og mister sin betydning i denne sag. Der er ikke tinglyst dokument om vejret."

Vejudlægget blev således aldrig anlagt som en reel privat fællesvej, jf. ordene *"findes ikke i marken"*, og der var heller ikke tinglyst nogen dokumenter om en vejret over en privat fællesvej på S-vej 2 i den tid, hvor vejudlægget bestod.

Som det ses af de gamle luftfotos i perioden fra 1972-1990 (bilag 7, side 1-4), henlå S-vej 2 da også som et åbent areal, der i ingen henseender bar præg af at være afgrænset som vejareal. Vejudlægget eksisterer da heller ikke længere på S-vej 2 på det gældende matrikelkort (bilag Z, side 4) eller i Den Centrale Vej- og Stifortegnelse (bilag P).

Vejudlægget kunne nedlægges, fordi der til matr.nr. 786 blev arealoverført et areal fra matr.nr. 789, hvorefter matr.nr. 786 fik adgang til offentlig vej via N-vej , jf. bilag AE, side 4 og 9. Det var således ikke længere nødvendigt at bevare det uudnyttede vejudlæg.

Der har reelt aldrig været en anlagt privat fællesvej på S-vej 2 . som sagsøger i god tro kunne råde over. *Tværtimod* blev vejudlægget netop aldrig anlagt, og sagsøger blev ikke i forbindelse med udlægget af den private fællesvej tildelt nogen ret til at bruge vejudlægget som færdselsareal til S-vej 6 – hverken af den daværende ejer af S-vej 2 eller af Kommunen som vejmyndighed, jf. også Privatvejslovens § 26, stk. 1-2, og De Dagældende Privatvejsloves § 23.

Sagsøgers henvisning til vejudlægget, der alene blev foretaget på "papiret", synes i øvrigt at være en efterrationalisering, og der har mest oplagt ikke været kendskab hertil. Men hvis der faktisk var kendskab hertil, måtte det så meget desto mere stå klart, at en færdsel over S-vej 2 ikke uden videre tolereres, men derimod forudsatte en klar tilladelse hertil, jf. bilag AC, side 17.

Det er således Kommunens opfattelse, at sagsøger har rådet over Kommunens ejendom i ond tro, hvorfor sagsøger heller ikke af denne årsag har stiftet nogen vejret over S-vej 2 ved hævde.

Selv hvis retten måtte finde, at den påståede råden var sket i god tro i de 6 år (1989-1995), hvor vejudlægget eksisterede, ville denne rådighedsperiode ikke engang opfylde den ordinære hævdstid (20 år), hvorfor sagsøger heller ikke af denne grund har stiftet nogen vejret over S-vej 2 ved hævde.

3.3.4 Individualisering

Hævdserhvervelse forudsætter også, at den ret – i dette tilfælde vejret – der påstås erhvervet ved hævde, kan individualiseres.

Sagsøger har ikke som den ubestemte personkreds, der har benyttet S-vej 2, jf. afsnit 3.3.1 ovenfor, godtgjort, at færdslen på S-vej 2 har haft en sådan særegen betydning for netop sagsøger, at sagsøgers benyttelse af S-vej 2 kan begrunde en hævdserhvervelse.

Da sagsøgers påståede vejret således heller ikke er tilstrækkeligt individualiseret, kan sagsøger heller ikke af denne grund få medhold i, at der er stiftet en vejret ved hævde, jf. også U 2005.2464 H.

3.3.5 Hævde i strid med offentligretlige forskrifter

Der kan ikke vindes hævde, hvis hævdserhvervelsen vil være i strid med offentligretlige forskrifter.

S-vej er klassificeret som en kommunevej og en kommunesti og er dermed et offentligt vej- og stiareal, jf. vejlovens § 3, stk. 1, nr. 2-3, og Den centrale vej- og stifortegnelse (bilag P).

S-vej har – i hvert fald – siden 1890 bestået af både et vej- og stiareal, jf. bilag Æ, ligesom S-vej – i hvert fald – siden 1872 har været umatrikuleret/udskilt (bilag Z, side 1-4), jf. også vejlovens §§ 60, stk. 1, og 61, stk. 1. Vejen har således været klassificeret som et offentligt vejareal siden 1872.

Det følger af vejlovens § 50, stk. 1, at eksisterende adgange kun må benyttes af de ejendomme, for hvilke de er anlagt, medmindre vejmyndigheden har givet tilladelse til, at andre ejendomme kan benytte dem.

Den i sagen omhandlede adgangsvej fra S-vej til S-vej 2, er en adgangsvej for ejerne af S-vej 2 alene, og ejerne af S-vej 6 kan

derfor ikke lovligt færdes over ejendommen, medmindre vejmyndigheden (Kommunen) har udstedt en tilladelse hertil.

Kommune A kan oplyse, at vejmyndigheden i Kommune A ikke har udstedt en sådan tilladelse for så vidt angår S-vej 6 .

Sagsøger har da heller ikke dokumenteret, at andet skulle være tilfældet. Sagsøger har ikke besvaret Kommunens opfordring D, hvori Kommunen opfordrede sagsøger til at oplyse om sagsøger er enig i, at der ikke er blevet udstedt en tilladelse til sagsøger og – i benægtende fald – at fremlægge en eventuel tilladelse som bilag i sagen, der kunne understøtte, at sagsøger har ret til at bruge S-vej 2 som adgangsvej til S-vej 6 .

Det må derfor lægges til grund, at Kommunen ikke har udstedt nogen tilladelse til sagsøger i medfør af vejlovens § 50, stk. 1, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2.

Ejerne og brugerne af S-vej 6 må således ikke lovligt benytte adgangsvejen, jf. vejlovens § 50, stk. 1. Også af denne grund skal Kommunen frifindes.

Kommunen ville i øvrigt af hensyn til trafiksikkerheden og fremkommeligheden under alle omstændigheder ikke give tilladelse til, at sagsøgerne kunne bruge S-vej 2 som adgangsvej til baggården på S-vej 6 , jf. bilag O, side 1.

Kommunen bemærker endvidere, at det ikke korrekt, når sagsøger anfører, at "indkørslen" til S-vej 2 har ligget "i niveau" med det offentlige vej- og stiareal, jf. også sagsøgers nye bilag 9, hvor der ses at være etableret kantsten mellem vej- og stiarealet.

Selv hvis vej- og stiarealet var i niveau med S-vej 2 , har sagsøger ikke dokumenteret at have fået tilladelse til at bruge denne adgang som vejadgang i medfør af vejlovens § 50, stk. 1. Det er derfor uden betydning, om det offentlige vej- og stiareal har ligget i niveau med S-vej 2 .

Det er også underordnet for sagen, om andre aktører har benyttet den omtvistede adgangsvej via S-vej 2 – hvad enten dette i øvrigt er sket lovligt eller ulovligt. At en eventuel tidligere ejer af S-vej 2 eller andre uvedkommende har benyttet adgangsvejen ulovligt, kan ikke føre til, at sagsøger hermed kan vinde hævde i strid med offentligretlige forskrifter, herunder vejlovens § 50.

3.3.4 Betydningen af Kommunens mail af 22. december 2020

Sagsøger har fremhævet, at sagsøger ved sit brev af 21. december 2020 (bilag 1) gjorde indsigelse over for Kommunen, og at Kommunens (tidligere) medarbejder E ved sin mail af 22. december 2020 (bilag O, side 6) bekræftede, at Kommunen ville "genetablere det oprindelige forhold".

Sagsøger har ikke angivet, hvilken betydning dette skulle have for spørgsmålet om hævde.

Kommunens mail af 22. december 2020 angår adgangen til S-vej 6 via V-vej (og mailen angår således *ikke* adgangen via S-vej 2). En sådan forståelse er da også bedst stemmende med, at adgangen fra S-vej 2 på dette tidspunkt havde været afspærret siden etableringen af cykelstien i oktober 2019. Derimod var adgangen via V-vej netop også blevet afspærret i denne periode, hvor nedrivningsarbejdene på S-vej 2 stod på, hvorved sagsøger helt var afskåret fra at færdes til baggården til S-vej 6 via S-vej 2 og/eller via V-vej.

Der henvises som dokumentation herfor til bilag Å, der viser, at der den 19. december 2020 – dvs. to dage før, sagsøger rettede henvendelse til Kommunen (bilag 1) – *også* var etableret en afspærring af indgangen til Kommunens ejendom via V-vej. Den eneste grund til, at "hegnsporten" på billedet står åben skyldes, at nedrivningsarbejderne nødvendigvis gjorde, at der med arbejdskøretøjer blev kørt til og fra S-vej 2 via V-vej, idet denne adgang i øvrigt var lukket for offentligheden og andre uvedkommende, herunder også når nedrivningsarbejderne ikke var i gang.

Under alle omstændigheder er det Kommunens opfattelse, at mailen af 22. december 2020 (bilag O, side 6) ikke har betydning for den retlige vurdering af hævde-spørgsmålet i denne sag, og Kommunen har heller ikke med mailen lovet eller på anden måde givet sagsøger en berettiget forventning om, at denne kunne få en vejret hen over S-vej 2, som kunne benyttes som adgangsvej til S-vej 6.

3.5 "Sammenbyggede garager"

Sagsøger har påpeget, at sagsøgers garagebygning er "sammenbygget" med de garagebygninger, som Kommunen rev ned på S-vej 2. Sagsøger har ikke angivet, hvilken betydning dette skulle have for spørgsmålet om hævde.

Det fremgår af BBR-registret, at bygningen oprindeligt er opført som en stald i 1919, og at bygningens anvendelse i dag er registreret som et udhus. Det fremgår videre, at arealet udgør 70 m², jf. bilag R. Det fremgår ingen steder, at udhuset (nu) skulle have ændret karakter til en garage som i øvrigt har en port, der er for lille til køretøjer.

Selv hvis det lægges til grund, at udhuset har karakter af en garage, ændrer det ikke ved, at sagsøger ikke opfylder betingelserne for at have vundet hævd. At udhuset ifølge sagsøger er blevet benyttet som garage af sagsøger, og at sagsøger i den forbindelse – uretmæssigt – har benyttet S-vej 2 som adgangsvej til S-vej 6, fordi der ikke er direkte tilkørselsforhold til S-vej 6 fra offentlig vej, er Kommunen uvedkommende.

At sagsøger har indrettet en garage i baggården på en ejendom, der ikke er direkte tilkørselsforhold til fra offentlig vej, har ikke betydning for denne sag.

3.6 Bredden på porten til hovedbygningen på S-vej 6 og afspærringen af denne pga. hestekøretøj og skraldespande

Sagsøger bemærker i processkrift 1 (side 4), i) at porten i hovedbygningen på S-vej 6 ikke er bred nok til, at der kan køre normale køretøjer gennem denne, ii) at porten tidligere har været afspærret af et opklodset hestekøretøj, og iii) at passagen gennem porten i øvrigt er begrænset af, at der altid har været placeret skraldespande i denne.

Sagsøger har ikke angivet, hvilken betydning disse forhold skulle have for spørgsmålet om hævd. Under alle omstændigheder er det Kommunens opfattelse, at disse forhold ikke har betydning for den retlige vurdering af hævdsspørgsmålet i denne sag.

Sagsøger har heller ikke et "retskrav" på at kunne færdes med motorkøretøjer via S-vej til baggården på S-vej 6, blot fordi sagsøger ikke kan køre igennem porten i hovedbygningen til baggården på S-vej 6.

3.7 Vejmyndighedens "pligt" til at sikre vejadgang mellem to ejendomme

Sagsøger gør gældende, at Kommunen som vejmyndighed ikke kan forhindre, at der er adgang mellem to private ejendomme.

Igen har sagsøger ikke angivet, hvilken betydning dette forhold skulle have for spørgsmålet om hævd. Det er under alle omstændigheder Kommunens opfattelse, at dette ingen betydning har for hævdsspørgsmålet.

Kommunen har ingen pligt til at sikre adgang mellem alle private ejendomme. Kommunen har pligt til at sikre, at en ejendom så vidt muligt har fornøden vejadgang, jf. vejlovens § 48.

En sådan fornøden vejadgang er sagsøger som ejer af S-vej 6 sikret, idet S-vej 6 har direkte vejadgang til det offentlige vej- og stiareal ud for

S-vej 6 , jf. fx bilag Z, side 4. Kommunen er ikke forpligtet til at sikre sagsøger vejadgang i videre omfang.

3.8 Bortfald af hævds erhvervelse

Selv hvis retten måtte finde, at sagsøger opfylder de materielle betingelser for at have stiftet en vejret hævde, er hævds erhvervelsen – dvs. sagsøgers utinglyste vejret – under alle omstændigheder efterfølgende blevet ekstingveret af Kommunen.

Dette som følge af i) at Kommunen på tidspunktet for anmeldelsen af skødet til tinglysning var i god tro om sagsøgers påståede utinglyste vejret og som følge af, ii) at Kommunen gjorde sin ret (ejendomsret) gældende 2 år inden Kommunens skøde blev tinglyst den 24. februar 2020 (bilag U, side 1) jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1, jf. § 1, jf. § 5.

3.8.1 Kommunens gode tro på anmeldelsestidspunktet

Kommunen fik først viden om, at sagsøger skulle have benyttet S-vej 2 som adgangsvej til S-vej 6 ved sagsøgers brev til Kommunen modtaget den 22. december 2020 (bilag 1 og bilag O, s. 5-6) – dvs. næsten et år efter, Kommunen tinglyste skødet på ejendommen den 24. februar 2020 (bilag U, side 1).

Kommunen var således i god tro om den påståede hævds erhvervelse på tidspunktet for anmeldelsen af skødet til tinglysning.

Tilstedeværelsen af porten i baghuset på S-vej 6 ud mod S-vej 2 og den tidligere ”åbning” mellem bebyggelsen på S-vej 2 og 6 understøtter ikke som anført af sagsøger, at Kommunen burde vide, at sagsøger brugte S-vej 2 som adgangsvej til baghuset på S-vej 6 .

Disse forhold kan ikke føre til, at Kommunen kendte eller burde kende til, at der var blevet stiftet en vejret over S-vej 2 ved hævde, jf. det anførte under afsnit 3.3.1 ovenfor.

Det forhold, at der i perioden fra 1989-1995, jf. afsnit 3.3.3 ovenfor, var udlagt et vejareal på S-vej 2 , kan heller ikke – som anført af sagsøger – føre til, at Kommunen burde have vidst, at sagsøger rådede over S-vej 2 (med urette).

Kommunen var i god tro om vejudlægget på tidspunktet for anmeldelsen af skødet til tinglysning vedrørende S-vej 2 . På dette tidspunkt var der gået ca. 25 år, siden vejudlægget blev nedlagt. At Kommunen var i god tro om vejudlægget på tidspunktet for anmeldelsen af skødet til tinglysning understøttes da

også af, at Kommunen – som en konsekvens af sagsøgers processkrift 1 – den 22. oktober 2023 (bilag AF) anmodede den ledende landinspektør om at genfinde den gamle matrikulære sag om vejudlægget fra landinspektørfirmaets egne arkiver, da Kommunen ikke kunne erindre sagsforløbet og derfor havde behov for at gennemgå de retlige forhold vedrørende vejudlæggets tilblivelse mv.

Kommunen har ikke nogen pligt til at undersøge matrikelkort, herunder historiske matrikelkort, i forbindelse med en erhvervelse af en ejendom for at sikre, at Kommunen ikke kommer i ond tro i forhold til (mulige) eksisterende rettigheder på ejendommen.

Selv hvis Kommunen havde haft det gamle vejudlæg i erindring i forbindelse med anmeldelsen af skødet til tinglysning i forhold til S-vej 2, kunne dette under alle omstændigheder ikke bringe Kommunen i ond tro om eventuelle eksisterende rettigheder i forhold til vejudlægget. Dette fordi vejudlægget ikke eksisterede på anmeldelsestidspunktet og *ikke* tidligere var reserveret som færdselsareal for ejeren af S-vej 6 men derimod en helt anden ejendom, ligesom vejudlægget i øvrigt aldrig blev anvendt til etablering af en vej, jf. afsnit 3.3.3 ovenfor.

Der var ikke tinglyst nogen vejrettigheder i tingbogen vedrørende S-vej 2 på tidspunktet for Kommunens anmeldelse af skøde til tinglysning, og Kommunen havde heller ikke på anden måde fået oplysninger om, at sagsøger havde en påstået vejret over S-vej 2 stiftet ved hævde.

Set i dette lys – og set i lyset af, at den påståede vejret efter Kommunens opfattelse udgør en usynbar servitutindretning – må det lægges til grund, at Kommunen ikke kendte den påståede vejret på anmeldelsestidspunktet, og at dette ukendskab ikke kan tilregnes Kommunen som *groft uagtsomt* med den konsekvens, at Kommunen ikke kan ekstingvere sagsøgers eventuelle vejret over S-vej 2, jf. U 1965.542/2 Ø.

Kommunen var således i god tro om sagsøgers påståede vejret over S-vej 2 på tidspunktet for Kommunens anmeldelse af skødet til tinglysning.

3.8.2 Kommunen har gjort sin ret gældende inden 2 år efter tinglysningen af skødet

Kommunens skøde blev tinglyst på S-vej 2 den 24. februar 2020 (bilag U, side 1), og Kommunen gjorde sin ret (ejendomsret) gældende inden 2 år efter skødets tinglysning.

Der er ingen formkrav til, hvordan den nye ejer (Kommunen) efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, skal "gøre sin ret gældende" over for en ikke-tinglyst hævdservelse.

Kommunen gjorde sin ret (ejendomsret) gældende over for sagsøger på tidspunktet for anbringelsen af betonklodserne og hegnet på S-vej 2, som de facto hindrede sagsøger i at benytte S-vej 2 som adgangsvej til S-vej 6, jf. bilag J, K, M og navnlig bilag AA, der er dateret to dage før, (dvs. 19. december 2020) sagsøger udarbejdede sit brev af 21. december 2020 (bilag 1). Af bilag AA fremgår det, at S-vej 2 var afspærret helt ned til gavlen på S-vej 6 med både betonklodser og hegn.

At Kommunen hermed "gjorde sin ret gældende" understøttes da også af sagsøgers reaktion herpå i form af henvendelsen til Kommunen af 21. december 2020 (bilag 1) og indleveringen af stævningen i denne sag.

Også Kommunens efterfølgende brev til sagsøger af 5. november 2021 (bilag O, side 1) er i sig selv tilstrækkeligt til, at Kommunen har gjort sin ret gældende over for sagsøger. I brevet tilkendegav Kommunen, at den ikke ønskede at etablere overkørsler fra S-vej til S-vej 2, og at Kommunen i øvrigt kunne konstatere, at der ikke var tinglyst nogen servitutter, herunder servitutter om færdselsret, på S-vej 2 som gav grundlag for at nå frem til, at sagsøger havde ret til at benytte S-vej 2 som adgangsvej til S-vej 6. En sådan "udenretlig påmindelse" om, at sagsøger ikke har den ret, som sagsøger hævder at have, er nok til, at Kommunen i henhold til tinglysningslovens § 26, stk. 1, har gjort sin ret gældende.

Kommunen gjorde således sin ret gældende overfor sagsøger på flere forskellige måder, inden 2 år efter Kommunens skøde vedrørende S-vej 2 blev tinglyst. Såfremt sagsøger måtte have stiftet en utinglyst vejret over S-vej 2 ved hæv, er denne derfor bortfaldet, fordi Kommunen har ekstingveret vejretten, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1.
..."

Rettens begrundelse og resultat

FB's principale, mere subsidiære og mest subsidiære påstande angår færdsel på Kommune A ejendom matr. nr. 2 a, beliggende S-vej 2, "langs gavlen" på FB's ejendom matr. nr. 2 b, beliggende S-vej 6, frem til porten i baghuset, og FB's subsidiære påstand angår færdsel på det 6 meter brede areal på 180 m², der fra 1990 til 1995 var udlagt som privat fællesvej på kommunens ejendom.

Således som sagen er oplyst, lægger retten til grund, at alle FB's påstande angår det samme areal.

Arealet er beliggende på det tidligere matr. nr. 2 c, der nu er inddraget under matr. nr. 2 a.

Det lægges til grund, at matr. nr. 2 b og matr. nr. 2 c havde samme ejer i hvert fald fra 1975 og frem til, at F og D erhvervede matr. nr. 2 b ved skøde tinglyst den 30. juni 1992. Hævdserhvervelse efter reglerne om alderstidshævd er derfor udelukket.

Erhvervelse af hævd efter 20 år, jf. Danske Lov 5-5-2, fordrer blandt andet, at der foreligger en synbar servitutindretning på den tjenende ejendom, som har fremtrådt som værende til brug for den rådende.

Det fremgår, at baggrunden for vejudlægget i 1990 var, at en del af et aflagt baneareal, matr. nr. 786, blev udlejet, og at lejeren ved vejudlægget fik adgang til S-vej . Vejudlægget skete således ikke af hensyn til vejadgangen for matr. nr. 2 b. Da vejen blev nedlagt igen, uden i øvrigt at have været tinglyst på matr. nr. 2 c, erklærede landinspektør N den 25. januar 1995, at "vejen ... findes ikke i marken".

Efter bevisførelsen, herunder det omfattende fotomateriale, der foreligger i sagen, finder retten, at FB ikke har godtgjort, at der efter dette tidspunkt er blevet etableret et vejareal eller en anden form for indretning, der fremtræder som etableret med henblik på færdsel, det pågældende sted på kommunens ejendom. Der foreligger derfor ikke en synbar servitutindretning.

Den omstændighed, at der i sagen foreligger luftfotos, som viser hjulspor i baggården til FB's ejendom, samt at der i baghuset er en port, som vender ud mod kommunens ejendom, kan ikke føre til en anden vurdering.

FB har derfor ikke ført bevis for, at der ved hævd er vundet ret til færdsel på det i sagen omhandlede areal.

Herefter, og da retten finder, at FB heller ikke ved mailen af 22. december 2022 fra lederen af kommunens ejendomsafdeling, E, til advokat D er blevet tillagt en sådan ret, frifindes kommunen.

I sagsomkostninger skal FB betale 25.233,30 kr. til Kommune A . Beløbet er fastsat således, at 233,30 kr. dækker udgifter til vidneførsel, og resten dækker udgifter til advokatbistand. Beløbet til dækning

af udgifter til advokatbistand er inklusive moms, da det er oplyst, at kommunen ikke momsregistreret af betydning for denne sag.

Retten har ved fastsættelsen af sagens omkostninger lagt vægt på sagens omfang, forløb og udfald, herunder at sagens økonomiske værdi er angivet til 30.000 kr.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Kommune A , frifindes.

I sagsomkostninger skal sagsøgeren, FB , inden 14 dage
betale 25.233,30 kr. til Kommune A .

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.