

MRF 2023.37/2

Retten i Helsingørs dom af 4. januar 2023, sag BS-17071/2021-HEL

A (adv. Philip Lönberg) mod B (adv. Jakob Vinding)

A, der i 2015 erhvervede en ejendom, havde ikke godtgjort, at naboejendoms ikke-tinglyste vejret over E's ejendom var bortfaldet, da vejen fremgik af matrikelkort og vejadgangen var væsentlig for naboejendommen, jf. § 1 i lov om private vejrettigheder.

Sagen drejede sig om, at A i 2015 erhvervede en ejendom, hvor B som ejer af naboejendommen mente at have vejret, da B's vejadgang fremgik af matrikelkort, jf. § 1 i lov om private vejrettigheder fra 1938. A mente modsat, at B ikke havde vejret over A's ejendom. Dette førte i første omgang til, at A indbragte en sag for Gribskov Kommune om nedlæggelse af B's vedadgang efter lov om private fællesveje §72, hvor kommunen i september 2019 afviste at nedlægge vejen med den begrundelse, at vejadgangen var eneste lovlige vejadgangsvej til B's ejendomme. Herefter anlagde A i april 2021 sag mod B med påstand om, at B skulle anerkende, at vejarealet på A's ejendom ikke var den eneste og væsentligste adgang til B's ejendomme, og at B's utinglyste vejret var bortfaldet, da A i god tro havde tinglyst skøde på ejendommen. B påstod principalt afvisning med henvisning til, at påstanden var for ubestemt, og subsidiært frifindelse. Til støtte for frifindelsespåstanden gjorde B bl.a.

gældende, at vejadgangen over A's ejendom var den eneste lovlige vejadgang til markerne, der lå bag A's ejendom, og at andre ikke-godkendte udkørsler hverken skabte ret til brug eller ændrede pligten for den tjenende ejendom. Byretten fandt, at A's påstand var tilstrækkelig præcis til at kunne danne grundlag for dommen, og tog derfor ikke B's afvisningspåstand til følge. Herefter lagde byretten til grund, at B's adgangsvej over A's ejendom fremgik af matrikelkort, og på baggrund af vidneførsel fandtes det godtgjort, at vejen over A's ejendom var den væsentligste adgang til flere af B's marker, og at vejadgangen havde været anvendt af B og tidligere forpagtere frem til, at A blokerede vejadgangen. A havde derfor ikke ført bevis for, at B ikke havde ret til vejen, jf. § 1, stk. 2, i lov om private vejrettigheder. Som følge heraf kunne retten til at benytte vejen ikke fortrænges af senere af erhververe over den tjenende ejendom, selv om retten ikke var tinglyst. B blev herefter frifundet.

Kommentar: Dommen er et eksempel på betydningen af loven fra 1938 om private vejrettigheder, der fortsat gælder ved siden af lov om private fællesveje. Lov om private vejrettigheder § 1 lyder: "Når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelskortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning. Stk. 2. Den, der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når de i stk. 1 nævnte betingelser er til stede, har bevisbyrden". Lov om private vejrettigheder afviger således fra tinglysningslovens almindelige ordning, hvorefter en godtroende erhverver ikke er forpligtet af en ikke-tinglyst ret. Hvorvidt A i denne sag var i god tro og ikke kendte til vejadgangen, var derfor kun relevant, hvis A kunne løfte bevisbyrden for, at B ikke havde vejret over A's ejendom, hvilket efter vejrettighedslovens § 1, stk. 2, kræver, at A kunne løfte beviset for, at vejen ikke var den væsentligste vejadgang til B's ejendomme. Samtidig illustrerer Højesterets dom i **MRF 2022.157 H**, at de ikke-tinglyste private vejrettigheder på grundlag af 1938-loven alene har betydning, hvis dette gøres gældende, og da anbringende herom var frafaldet for Højesteret, fik vejrettighedsloven ikke betydning for udfaldet i den sag. For nyere praksis om loven se også **MRF 2021.205 V** og **MRF 2021.216 B**.



RETEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 4. januar 2023

Sag BS-17071/2021-HEL

A (advokat Philip Lönborg)

mod

B

(advokat Jakob Vinding)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Niels Erik Mourits-Mejdahl.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 29. april 2021.

Sagen drejer sig om en mulig vejret.

A har fremsat følgende påstand:

”Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at vejarealet på sagsøgers ejendom ikke er den eneste eller væsentligste adgang til sagsøgtes ejendomme, og at sagsøgtes utinglyste vejret er bortfaldet, idet sagsøger i god tro har tinglyst skøde på ejendommen.”

B har fremsat principal påstand om afvisning og subsidær påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

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

Forklaringer

A (herefter A), B (herefter B) og vidnerne C og D har afgivet forklaring.

A har forklaret, at der ikke var noget underligt at bemærke ved huset. Indkørslen stoppede omkring huset. Der var ikke rigtig nogen hjulspor. Ejendomsmægleren sagde ikke noget. Man kunne se, at der også var en indkørsel til nr. 72, hvilket var årsagen til skelforretningen.

Han kontaktede kommunen nogle gange om, hvad vejudlæg betød. Han fik at vide, at det var et gammelt udlæg, der ikke var blevet fjernet.

Han kunne ikke huske, hvornår spørgsmålet opstod. Det var om foråret, og det var første gang, at han mødte B. B gjorde opmærksom på vejretten. Han blev meget forbløffet, for det burde jo være dokumenteret et eller andet sted. Han gjorde ikke så meget i starten, da han ikke boede der det første år på grund af byggeri.

Han gav lov til, at der blev kørt på strækningen, da han ikke ønskede at skabe ballade, og da B sagde, at det var hans eneste vej. I 2017 lavede B noget arbejde for ham. De talte om den balkon, som han gerne ville bygge.

Twisten opstod lidt efter, han havde bygget balkonen. B ankom med en jæger og sagde, at han skulle flytte sin bil omgående. Han var i gang med noget, så det gjorde han ikke.

Den omtvistede del af ejendommen er en væsentlig del. Han ville skulle parkere sin bil på den egentlige vej, hvis stykket skulle fungere som vej, hvilket ville være uhensigtsmæssigt. Herudover tåler huset ikke, at der kører tunge maskiner forbi.

Det var ikke hans opfattelse, at der er vejkanter med stabilgrus på strækningen. Han lavede en faskine ned mod åen. Han fik i forbindelse hermed en besked fra kommunen om, at han skulle fjerne et rør, hvorfor han var nødt til at grave vejen op. Den bestod ikke af en vejkanter, men af jord og byggeaffald. Vedrørende skærmpointene af E Vej i Google Maps i bilag 36 og 37 forklarede A, at "de" plejede at køre ind til markerne af vejen mod nord. Vedrørende skærmpointet af F Vej i Google Maps i bilag 38 forklarede han, at der var etableret en

overkørsel over åen ved kompas-tegnet på skærmprintet.

Vedrørende fotografierne i bilag L forklarede A, at fliserne på det første billede er ved gavlen på huset og at man kan se maskinerne presse sig igennem og køre ved siden af grunden.

Vedrørende bilag 35, fotografi nr. 1, forklarede A, at fotografiet er fra foråret 2016, at vejen skulle gå ved stenen og at byggeaffaldet ligger på vejen.

Vedrørende fotografi nr. 2 forklarede A, at vejen skulle være nederst på billedet.

Vedrørende fotografi nr. 3 og 4 forklarede A, at vejen går højre om birketræerne.

Vedrørende fotografi nr. 5 forklarede A, at bænken er drejet i forhold til det tidligere billede, og at blokeringen blev opført i vildskab, efter altanen var ved at blive opført. Han begyndte at parkere sin bil på strækningen engang i 2017. I 2017 holdt bilen permanent på strækningen.

Adspurgt til hvordan ejendommen så ud, første gang han så den, forklarede A, at der ikke var nogen hjulspor, der indikerede, at der var en vej i forlængelse af indkørslen. Der var tvivl om bredden af indkørslen. I skelsagen blev bredden fastlagt til 5 meter.

Han brugte en advokat i forbindelse med huskøbet.

De stiplede linjer på kortet over vejforsyning (bilag 12), sagde ham absolut ingenting. Han studsede over det der stod i salgsopstillingen vedrørende vejareal, men han tænkte, at kommunen havde glemt at matrikulere om. Han talte ikke med sin advokat herom, men kortet var en del af aftalen. Han talte med kommunen om vejudlægget.

Adspurgt til e-mailen af 12. november 2015 (bilag 18) forklarede A, at G er hans mor. Begge hans forældre var inde over projektet dengang. Moderen er førtidspensionist, men uddannet inden for IT, og var formand for grundejerforeningen "H". Hun havde en kontakt til I. E-mailen handler om betydningen af et vejudlæg, og den omtalte vejadgang vedrører adgangen til nr. 72.

Kontakten med Gribskov Kommune var mest telefonisk. Det handlede om adgangen til nr. 72. Der var indledningsvis en diskussion med nr. 72 om adgang.

Vejarealets størrelse blev ændret, fordi skellet blev berigtiget. Man kan se, at husene ligger forkert på kortet i bilag 18.

Han tillagde ikke den stiplede vej på kortet (bilag 12) værdi, da den ikke var farvet op.

B har forklaret, at han er gravemester og landmand. Han overtog barndoms-hjemmet for 45 år siden. Familien har været på gården i ca. 100 år. Han har altid ejet de bagvedliggende marker aa og bb. Den pågældende vej har altid ligget der. Marken på matrikelnummer cc er meget leret. De benyttede tidligere en anden vej, men de fik at vide, at det måtte de ikke.

Frem til 2012 brugte han vejen 40-50 gange om året, men da de ikke ville genere den tidligere ejer, L, der fik meget hjemmehjælp, kørte de bagom. De kørte med en mindre mejetærsker dengang.

Han brugte vejen, hvis han skulle ned at se om der skulle pletsprøjtes. Herudover er der grøfter, der skal tilses, idet der skal være frit gennemløb. De har brugt vejen til forskellige ting. Vejen er blevet brugt som adgang til vådområde, da de har pligt til at foretage naturpleje. Herudover er der også jagt dernede.

Man kan ikke køre på markerne, når der er sået. Vejen blev bygget for godt 100 år siden med marksten og lerplanet grus. Der er et stabilt lag i vejen. Han og hans far stod og slog skærver, der blev lagt på vejen, som man tidligere gjorde.

Adspurgt til hvordan vejen så ud i 2015 forklarede B, at den tidligere ejer af E Vej 70, L, havde sået græs ud over arealet. Da L ikke kunne mere, fik han hjælp til at slå græsset, men man kunne stadig se konturerne af vejen. Det var særligt det første stykke af vejen, der var meget benyttet.

Man kunne se, at der var en vej indtil forpagterens mand, såede den til. Det er en markvej, der er græsbelagt med ukrudt. Der var og er stadig hjulspor. Vejen er græsbelagt, da der ikke var behov for grus. Der stod nogle birketræer, som A fældede nogle af.

Han spurgte A, hvad han ville gøre ved ejendommen, hvortil A svarede, at han gerne ville sætte en jernlåge ved vejen, hvorefter de kom ind på det kedelige spørgsmål om vejretten.

Han har også benyttet vejen, efter han bortforpagtede markerne.

Adspurgt til om man kunne benytte vejen, der gik nord om E Vej 70 på bilag 36, forklarede B, at det ville kræve, at man etablerede 145 meter vejkasse, og det ville medføre, at det lille jordstykke mellem vejen og E Vej ikke ville have en bredde man "køre med", hvilket ville gøre det svært at sprøjte området. Man kan ikke bare rykke vejen.

Adspurgt til om man kunne køre syd for vejudlægget, forklarede B, at det var blevet drøftet med A. Det ville kunne lade sig gøre, men det ville skulle godkendes, og der ville skulle etableres vejkasse og det ville skulle frilægges. Alt kan lade sig gøre, men det koster penge.

Han havde tidligere udarbejdet noget med et gammelt firma og det ville koste ca. 140.000 – 150.000 kr. plus moms at etablere.

Adspurgt til indkørslen via Ørbakvej (bilag 38) forklarede B, at der er tale om en lavning og at indkørslen ville skulle laves bredere, da den ikke er bred nok til en mejetærsker. Herudover er F Vej problematisk, da der er bevoksning på begge sider og maskinerne er 3,10 meter brede.

Det kom bag på ham, da der pludselig stod stolpesko på vejen. Der er ikke andre officielle veje end vejen over E Vej 70.

Adspurgt til fotografierne i bilag L forklarede B, at det er Cs maskiner, man kan se på fotografierne. De kører halvt ind over As skel, da de ikke kunne komme forbi As altan.

C har forklaret, at han har haft matriklerne dd og cc. Han dyrkede dem selv frem til 2019. dd er høj jord, hvor man kan køre om foråret. cc er sort jord eller lav jord, hvor vandet er længe om at trænge fra, og blød jord der er svær at dyrke. Den grå plet på cc på kortet i bilag 14 er en sø.

De kørte af den omdiskuterede vej. Der var piletræer mellem markerne cc og dd/aa. På et tidspunkt fjernede han piletræerne og dyrkede hele dd og cc sammen. Han benyttede stadig den omdiskuterede vej, men nu kørte han ud på marken 2/3 ind af vejen på As grund.

Vejen blev brugt i forbindelse med sprøjtning, besigtigelse af marker og vedligeholdelse. Han brugte også vejen med sin bil – indtil han blev blokeret af byggeaffald i As tid. I den forbindelse fyldte han nøddesten i hjørnet ved vejen, så han kunne liste ned over hjørnet ved E Vej 70.

De kunne liste ud på F Vej ved indkørslen ved cc. De sidste tre år kunne man ikke benytte vejen på grund af blokeringen.

Man kunne se hjulspor på hele vejens strækning, men der var græs.

Han har skrevet under på erklæringen af 20. november 2018 (bilag J). Benyttelsen af vejen er nødvendig, da man ellers er nødt til at køre igennem afgrøder, og vejen var der jo, så det var fornuftigt at bruge den. Der var forskellige afgrøder med forskellig sæson.

Han er født og opvokset på gården, og han ville tro, at vejen altid havde været der.

Adspurgt til telefonnotet fra Center for Teknik og Miljø af 5. og 6. september 2019 forklarede C, at han ikke ønskede at være del i nabo tvisten. Han havde benyttet vejen siden 1983.

Adspurgt til om de kunne benytte en anden vej, forklarede C, at de havde fyldt sten på, så de kunne køre ned over hjørnet af vejen, og det kunne man vel godt blive ved med.

D har forklaret, at han forpagter alle fire arealer, bb, aa, dd og cc. Han dyrker hvede, byg, majs og raps. Der er forskel på jordene. bb er sort jord. Der er rotation i dyrkningen. Når der er majs og hvede, er det på alle arealerne. I år er der noget opsplitting.

Når han kommer med store maskiner, er han kørt ind på aa og bb direkte fra vejen. På bb er der en drænvej, og der har han historisk kørt ind via den omdiskuterede vej og parkeret på Bs ejendom.

Der er en bakke med dårlig udsigtsforhold på E Vej ved punktet "700" på oversigtskortet (bilag 14). Det er ikke rart, for man kan ikke se over bakken.

Han har brugt den omdiskuterede vej 4-6 gange om året plus minus. B har brugt vejen. Han har brugt den enkelte gange, når han har kørt med kunstgødningsspreder, der ikke er bredere end traktoren – ca. 2,5 meter.

Han har set spor efter Bs brug af vejen. Der har altid været spor i vidnets tid. Han har kørt med rendegraver. Der har ligget betonrør i skellet mellem dd og aa.

Han havde en medhjælper, der på et tidspunkt kørte vejen op. Det var vist i 2018. Der er en kombination af græs og jord i sporene på vejen. Sporene gror jo til, hvis man ikke bruger dem så tit. Der er fordybninger efter f.eks. rendegraveren. Han havde ikke fået tilladelse til de andre indkørsler, som han havde benyttet for at skåne beboerne af E Vej 70.

Han kunne bekræfte, at vejen på et tidspunkt blev spærret. Da han hørte, at der var en tvist, ville han ikke mudre forholdet. Han kunne bekræfte, at han skrev klagen af 14. februar 2019 (Bilag XI).

E Vej er trafikeret og der løber også en busrute på vejen. Der bliver kørt mellem 60-80 km/t. på M Vej.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Ad sagsøgtes principale påstand om afvisning

Nærværende sag er anlagt, fordi sagsøgte over for Gribskov Kommune har gjort gældende, at sagsøgte har en vejret over sagsøgers ejendom, og at vejarealet på sagsøgers grund er eneste adgangsvej til sagsøgtes marker.

Sagen mod sagsøgte er således anlagt med henblik på, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at vejarealet ikke er den eneste eller væsentligste adgang til sagsøgtes ejendomme og at sagsøgtes utinglyste ret til færdsel på det omhandlende areal er bortfaldet, idet dette er retsvirkningen af, at sagsøger i god tro har tinglyst skøde på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1 og 2.

Sagsøgers påstand er eksigibel, hvorfor afvisningspåstanden ikke giver mening.

Ad problemstillingen kort

Det vides helt grundlæggende ikke, om sagsøgte har haft rettigheder over sagsøgers ejendom, men dette lægges til grund i det følgende.

Vi ved, at sagsøgtes mulige rettigheder er utinglyste.

Sagsøger købte i november 2015 ejendommen og tinglyste skøde. Såfremt sagsøger var i god tro om sagsøgtes mulige rettigheder er retsvirkningerne af tinglysningen, at sagsøgtes rettigheder ekstingveres.

Skulle sagsøgtes mulige rettigheder være beskyttet mod de retlige konsekvenser af tinglysning, ville det kræve, at vejen er den eneste eller væsentligste adgang til ejendommen, jf. § 1, stk. 1, i vejrettighedsloven.

Sagsøgtes mulige rettigheder kan ikke være stiftet ved hævd, da hævd forudsætter, at der har været udøvet en uretmæssig råden over en anden persons ejendom. Af den grund giver sagsøgtes henvisning til tinglysningslovens § 26 ikke mening.

Selv hvis der var tale om, at sagsøgte havde vundet hævd, ville § 26 ikke være relevant, idet sagsøgte aldrig har påberåbt sig hævd.

Ad god tro

Det følger af tinglysningslovens § 5, stk. 1, 1. pkt., at en erhverver af rettigheder over fast ejendom er i god tro, når erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro skal være til stede på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt.

Det skal understreges, at det er sagsøgte, der skal løfte bevisbyrden for, at sagsøger er i ond tro om sagsøgtes vejret. Denne bevisbyrde har sagsøgte ikke løftet.

Sagsøger købte i november 2015 ejendommen beliggende matr. nr. ee og sagsøger foretog en grundig gennemgang af ejendommen og handelsdokumenter.

Det stod anført i købsaftalen, at der var et vejudlæg på ejendommen, men det var ikke nærmere specificeret. På sagsøgers forespørgsel svarede Gribskov Kommune, at vejarealet mod E Vejer ejet af E Vej 70, og at der ingen servitutter eller deklARATIONER er tinglyst på ejendommen, jf. bilag 18.

Købers undersøgelse var herudover koncentreret omkring udskriften fra Matrikelstyrelsen vedr. vejforsyning, bilag 12, hvoraf det fremgår, at E Vejer en offentlig vej og at F Vej er en privat fællesvej. Der fremgår derimod ikke nogen kategorisering af det stykke vej som denne sag angår.

Sagsøgte har fremlagt alle de af sagsøgte efterspurgte dokumenter fra handlen, men uden at sagsøgte har kunnet pege på et eneste forhold, som skulle bringe sagsøger i ond tro.

Heller ikke forholdene i marken har givet sagsøger anledning til at tro, at der eksisterede utinglyste rettigheder over ejendommen. Som det fremgår af de fremlagte billeder i sagen, bilag 14, 15, 16, 23, 33, 34 og 35,

var der intet ved forholdene på grunden, der kunne bringe sagsøger i ond tro.

Sagsøger var således i god tro, da sagsøger foretog tinglysning af skøde på ejendommen. Retsvirkningerne heraf er, at sagsøger har ekstingveret sagsøgtes mulige, utinglyste rettighed, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5.

Ad eneste eller væsentligste adgang

Da Gribskov Kommune med afgørelse af 17. september 2019, bilag 7, slog fast, at der ikke var grundlag for at nedlægge vejen, var det med henvisning til, at matr. nr. cc ville være uden lovlig adgangsvej, jf. lov om private fællesveje § 72, stk. 2, nr. 1. Der blev særligt lagt vægt på, at N Sø Landvindingslag – de daværende ejere af F Vej – havde tilkendegivet, at matr. nr. dd og ff, ikke havde vejret til O Vej.

Det fremgår tydeligt af de fremlagte billeder, at sagsøgtes faktiske adgang foregår via andre adgangsveje, jf. bilag 14, 15, 16, 23 og 29. Bilag 25 dokumenterer sagsøgtes anvendelse af udkørsel syd for sagsøgers grund, jf. bilag 16, pkt. 3.

Sagsøgte ejer i dag samtlige af de grunde, som omkranser sagsøgers grund inklusiv matr. nr. cc, og har derfor adgang til sine jorder via offentlig vej flere steder, jf. bilag 16, pkt. 1 og 3.

Desuden overtog Gribskov Kommune i efteråret 2021 ejerskabet af O Vej fra N Sø Landvindingslag. Kommunen har oplyst, at de vil respektere alle eksisterende overkørsler, og i øvrigt acceptere vejanvendelse for vejens tilstødende markarealer, jf. bilag 29.

Endelig er det værd at bemærke, at sagsøgte uden problemer har anvendt andre adgangsveje til sine marker i de ca. 7 år, hvor sagsøger har ejet ejendommen.

Det omhandlede vejareal udgør - og har ikke på noget tidspunkt i sagsøgers ejertid udgjort - hverken den eneste eller den væsentligste adgangsvvej til sagsøgtes jorder.

Sagsøgtes utinglyste rettighed bør derfor ikke nyde beskyttelse over for sagsøgers rettigheder, som er tinglyst i god tro.

Ad interesse i sagen

Sagsøger har en helt legitim interesse i, frit at kunne råde over sin ejendom.

Sagsøgte har fremlagt bilag XI, der er en skrivelse fra D, forpagteren af sagsøgtes matrikelnr. aa og bb, og desuden indkaldt D og C til af afgive vidneforklaring ifm. hovedforhandlingen.

Formålet hermed er at signalere, at sagsøgte ikke er den eneste, som har en interesse i at anvende vejarealet.

Fsva. D gøres det gældende, at der er tale om et partsindlæg. Udsagnet kan derfor ikke tillægges vægt som et vidneudsagn. Desuden kan den samme argumentation omkring adgangsvej(e), som er anvendt ift. sagsøgte, anvendes i forholdet til D.

C har afgivet flere og modstridende forklaringer i sagen. Jeg skal i den sammenhæng henvise til telefonnotaterne, bilag 22 og 24. I telefonnotatet fra Gribskov Kommune fremgår det, at C d. 5. september 2019 har oplyst, at han intet har imod nedlæggelse af vejarealet, mens han senere, d. 6. september 2019, trækker udsagnet tilbage "grundet nabo tvist". Også over for sagsøgers advokat har C oplyst, at han ikke har nogen interesse i vejarealet, jf. bilag 24. Den bevismæssige værdi af hans vidneudsagn må betegnes som særdeles tvivlsom.

Anbringender:

Til støtte for påstanden gøres det gældende:

- at sagsøger har været i god tro ved tinglysning af skøde, idet sagsøger ikke har haft viden om mulige utinglyste rettigheder, hvorfor sagsøger med tinglysning af skøde den 17. november 2015, har eksternt sagsøgtes ret til at anvende arealet, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5.
- at sagsøgte ikke har noget berettiget krav på at anvende sagsøgers areal, idet vejen hverken er den eneste eller væsentligste adgang til offentlig vej og sagsøgte har derfor ikke nogen konkurrerende rettighed,
- at sagsøgte heller ikke har erhvervet rettigheder ud fra betragtninger om hævd, idet der aldrig har været tale om, at sagsøgte har udøvet en uberettiget råden over arealet,

...”

B har i sit påstandsdokument anført:

”...

ANBRINGENDER:

Til støtte for afvisningspåstanden gøres følgende anbringender gældende:

at påstanden er for upræcis formuleret til at den kan danne grundlag for en dom.

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres gældende:

at rette sagsøgte er vejmyndighederne, Gribskov Kommune,

at sagsøgte har ikke en retlig kompetence til at beslutte, hvorvidt vejudlægget og dermed udkørsel til offentlig vej skal nedlægges,

at sagsøgte derfor allerede af den grund skal frifindes,

at den private fællesvej har været etableret i generationer

at den private fællesvej de facto har været benyttet,

at Det må lægges til grund, at sagsøger anerkender, at sagsøgte i al fald havde en vejret umiddelbart forud for sagsøgers overtagelse af ejendommen.

at Sagsøger har bevisbyrden, for at denne skulle være bortfaldet,

at den bevisbyrde ikke er løftet,

at den private fællesvej er eneste lovlige ind- og udkørsel til de af sagsøgte ejede marker, beliggende bagved sagsøgers ejendom,

at andre ikke godkendte udkørsler ikke hverken skaber ret for brugen eller ændre pligt for den tjenende ejendom, hvor den registrerede udkørsel er beliggende

at der ikke er hjemmel for sagsøger til at kræve vejudlægget nedlagt,

at sagsøgte i alt fald ikke har opfyldt betingelserne for at kræve vejudlægget nedlagt,

at sagsøgte har forpasset sin ret til at kræve vejudlægget nedlagt, i fald vejudlægget må bero på en hævde, jf. tinglysningslovens § 26,

at sagsøger i øvrigt har eller burde have været bekendt med vejudlægget forud for tidspunktet for tinglysning af sin adkomst, dels ud fra de faktiske forhold og dels ud fra de forhold der fremgår af aftaledokumenter i forbindelse med sagsøgers erhvervelse af ejendommen i 2015,

at sagsøger derfor har været i ond tro,

at den omstændighed at sagsøger ulovligt har spærret sagsøgtes retmæssige brug af vejen, eller at sagsøgte som følge heraf har måtte anvende uautoriserede adgang til sin ejendom, præjudicerer ikke sagsøgers retsstilling.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Idet retten ikke finder, at As påstand er for upræcist formuleret til at kunne danne grundlag for en dom, og da A har en retlig interesse i, hvorvidt vejarealet på As ejendom er den eneste eller væsentligste adgang til Bs ejendomme, og i om den utinglyste vejret er bortfaldet, tages Bs afvisningspåstand ikke til følge.

Den i sagen omtvistede vej er angivet på matrikelkortet, og retten finder efter bevisførelsen, herunder navnlig de samstemmende forklaringer fra B, og vidnerne C og D, sammenholdt med de fremlagte oversigtskort, det godtgjort, at vejens forløb i marken i det væsentlige er i overensstemmelse med matrikelkortet. Vejen løber over matrikelnummer ee og aa, langs dd, og ender ved cc.

Efter forklaringerne fra B, C og D finder retten det endvidere godtgjort, at vejen er den væsentligste adgang til arealerne matrikelnummer aa, dd, og cc, på grund af jordbundsforholdene på matrikelnummer cc, og for at undgå kørsel i afgrøderne på markerne. Retten lægger ydermere til grund, at vejen har været anvendt af såvel B, C og D frem til blokeringen.

A har således ikke ført bevis for, at B ikke har ret til vejen, jf. lov om private vejrettigheder § 1, stk. 2.

Af ovennævnte grunde kan retten til vejen ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning, selv om den ikke er tinglyst.

Bs subsidiære påstand om frifindelse tages således til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.313,00 kr. B er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B frifindes.

A skal til B betale sagsomkostninger med 20.313,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.