

MRF 2024.187

Vestre Landsrets dom af 10. juni 2024, 7. afd., sag BS-34457/2023-VLR
(Hanne Aagaard, Linda Hangaard og Trine Fomsgaard-Knudsen (kst.))

N (adv. Stefan Michael Østerby-Jørgensen) mod E (adv. Rasmus Johansen Schmidt)

E skulle som ejer af ejendom på grundlag af aftale med tidligere ejer af N's naboejendom om ikke at gøre indsigelser mod nedlæggelse af privat fællesvej anerkende at have fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod N's anmodning til Tønder Kommune om at nedlægge den private fællesvej i henhold til privatvejslovens § 72 og tilbagekalde indsigelsen over for kommunen.

E overtog i 2003 en landbrugsejendom. Naboejendommen, som også var en landbrugsejendom, var på daværende tidspunkt ejet af CM, og den 30. juni 2016 indgik E og CM en håndskreven aftale om arealoverførsel. Af den håndskrevne aftale fremgik tillige, at der ikke var vejrettilighed over den sydlige del af CM's ejendom, men at E oprindeligt havde en vejret i den nordlige ende. Efterfølgende blev det ud fra en stjernemarkering under underskriften tilføjet til aftalen, at E måtte bruge den "grønne vej", så længe vejen bestod, og hvis CM ønskede vejen nedlagt, havde E ikke noget imod det. I januar 2017 udarbejdede en landinspektør en kortskitse vedrørende arealoverførsel og optagelse af privat vej, og senere udarbejdede landinspektøren en skematisk beskrivelse af de matrikulære ændringer som følge af arealoverførselen, hvilket efter aftale også omfattede en 9 meter bred privat fællesvej over CM's matrikel. N overtog med udgangen af 2020 CM's ejendom og blev forud for erhvervelsen orienteret af CM om aftalen med E. N anmodede efterfølgende Tønder Kommune om at træffe afgørelse om nedlæggelse af den private fællesvej efter privatvejslovens § 72. Efter parts-høring af E, der gjorde indsigelse mod nedlæggelsen, meddelte kommunen i juni 2022 afslag på N's anmodning. N anlagde herefter sag mod E med påstand om, at E skulle anerkende at have fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af den private fællesvej og tilbagekalde sin indsigelse over for kommunen, idet N navnlig gjorde gældende, at E havde fraskrevet sig muligheden for at gøre indsigelse mod vejens nedlæggelse med aftalen i 2016. E påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at E i forbindelse med arealoverførselen var tillagt

vejret til at benytte den private fællesvej som vejgang. Byretten lagde på grundlag af bevisførelsen til grund, at E og CM havde underskrevet den håndskrevne aftale af 30. juni 2016, men at der var usikkerhed om det med stjerne tilføjede aftalevilkår. I forlængelse heraf fandt byretten, at der med erklæringen om optagelse af ny privat fællesvej, hvorved det tillige blev erklæret, at der ikke fandtes utinglyste rettigheder eller forpligtelser over de berørte ejendomme, var indgået en ny aftale om oprettelse af ny privat fællesvej med vejret for E. Byretten fandt herefter, at N ikke havde løftet bevisbyrden for, at E havde accepteret det i aftalen tilføjede vilkår, og at E dermed ikke havde fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af den private fællesvej. N ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde på grundlag af bevisførelsen til grund, at CM havde afgivet en sikker og troværdig forklaring om, at aftaleteksten ud for den nederste stjerne blev tilføjet efter aftale mellem CM og E et par dage efter, at aftalen var blevet underskrevet. På denne baggrund fandtes det bevist, at CM og E efter, at de havde underskrevet aftalen, var blevet enige om tilføjelsen ud for den nederste stjernemarkering, så tilføjelsen var en del af den samlede aftale. Landsretten lagde derefter til grund, at den tilføjede aftaletekst måtte forstås således, at E havde fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af vejen, hvilket ikke kunne ændres af den senere erklæring om optagelse af ny privat fællesvej, der var underskrevet af CM og E. Landsretten tog herefter N's påstande til følge, idet der også blev lagt vægt på, at tilføjelsen ikke var urimelig.

Kommentar: Dommen er afgjort på grundlag af det privatretlige forhold mellem to naboejendomme, men selve nedlæggelsen af den private fællesvej beror på en offentligretlig afgørelse, som træffes af kommunen efter privatvejslovens § 72, hvor der i §§ 73 og 74 er særlige regler for fremgangsmåde og parts-høring. I den foreliggende sag måtte kommunen anses for at være forpligtet til at parts-høre E, før kommunen traf afgørelse, men den privatretlige aftale mellem E og den tidligere ejer CM betød

ifølge landsretten, at E ikke kunne udtrykke sin opfattelse. Selvom en sådan generel indskrænkning af private parters adgang til at udtrykke opfattelser ved partshøring forud for konkrete afgørelser kan forekomme betænkelig, kan den i dette tilfælde begrundes med, at E's afkald på at gøre indsigelse mod nedlæggelse af den private fællesvej vedrører en bestemt tinglig rettighed, nemlig E's vejret, som E kan give afkald på, og at kommunen i alle tilfælde skal påse, at privatvejslovens betingelser for nedlæggelse af en privat fællesvej er opfyldt. Landsrettens dom må dermed tages som udtryk for, at det for modparten er muligt at håndhæve sådanne mere afgrænsede afkald på ejendomsrettigheder, uden at dette fritager kommunen for at prøve, om privatvejslovens betingelser for nedlæggelse af den private fællesvej er opfyldt, og dette må især gælde, når der som her er tale om et afkald i forbindelse med en arealoverførsel.



RETTEEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 28. juni 2023

Sag BS-41274/2022-SON

N
(advokat Stefan Michael Østerby-Jørgensen)

mod

E
(advokat Rasmus Johansen Schmidt)

Denne afgørelse er truffet af kst. retsassessor Christina Pape Søndergaard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 20. oktober 2022.

Sagen drejer sig om, hvorvidt E er berettiget til at gøre indsigelse mod N's ansøgning om nedlæggelse af privat fællesvej.

N har nedlagt følgende påstande:

E skal anerkende, at han har fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af privat fællesvej beliggende i det nordøstlige hjørne af matr.nr. ... Skast, Sdr. Skast.

E skal over for Tønder Kommune tilbagekalde indsigelse mod nedlæggelse af privat fællesvej i forlængelse af partshøring af den 5. maj 2022 i Sags id.: 05.02.04-G00-2-22.

E har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Den 7. oktober 2003 overtog E landbrugsejendommen ...
6261 Bredebro.

Naboejendommen ... 6261 Bredebro, som tillige var en landbrugsejendommen, blev ejet af CM

Den 30. juni 2016 indgik E og CM følgende aftale omkring bytte af jorde:

"...

Med hensyn til vejretten til matr. nr. ... er der ingen vejret i den sydlige ende, den har oprindelig været i den nordlige ende. *

Med hensyn til dræning - landinspektør - advokat - stempelafgifter deles udgifterne ligelig.
Hvis der skulle opstå nogle uforudsete problemer/udgifter deles disse også ligelig.

Skast d. 30/6
CM

Skast d. 30/6-16
E

*

..."

Senere blev følgende nederste afsnit, linje 1-3, tilføjet aftalen:

"...

Med hensyn til vejretten til matr. nr. ... er der ingen vejret i den sydlige ende, den har oprindeligt været i den nordlige ende. *

Med hensyn til drøning - landinspektør - advokat - stempelafgifter deles udgifterne ligeligt. Hvis der skulle opstå nogle uforudsete problemer udgifter deles disse også ligeligt.

Skast d. 30/6

CM

Skast d. 30/6-1

E

* E må bruge den "grovne" vej hen til matr. nr. ... så længe vejen består - hvis CM ønsker den nedlagt har E ikke noget imod det.

..."

Landinspektør KS udfærdigede den 15. december 2016 følgende skitse vedrørende arealoverførsel og optagelse af privat fællesvej:

" ...



..."

Den 20. januar 2017 udarbejdede landinspektør KS en skematisk beskrivelse af matrikulære ændringer, som følge af arealoverførslen. Af denne fremgår bl.a. at CM forud for ændringen ejede matr.nr. 536 (76933 m², heraf vej 0 m²), og at E ejede matr.nr. ... (78016 m², heraf vej 0 m²) samt følgende ændring vedrørende matr.nr. ...

" ...

9,00 m bred fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for matr.nr. ... Skast, sdr. Skast, heraf vej 75 m².

..."

Ved ovennævnte ændringer fik CM og E ligeledes større matrikler, idet matr.nr. ... (2, 3, 5) blev udvidet til 116468 m², heraf vej 75, og matr.nr. ... (1, 4, 6, 10) blev udvidet til 114691 m², heraf vej 0.

CM's matr.nr. ... og en del af matr.nr. ... blev herved overdraget og lagt til E's matr.nr.

Den 25. januar 2017 bemyndigede CM og E landinspektør KS til at anmode Geodatastyrelsen om arealoverførslerne og erklærede i den forbindelse, at der ikke i forbindelse med de matrikulære ændringer eksisterede utinglyste rettigheder eller forpligtelser over de berørte ejendomme, og meddelte samtidig samtykke til, at der ved matrikulær forandring på matr. nr. ... m. fl. Skast, sdr. Skast optages ny 9,0 bred privat fællesvej som vist på ændringskort som adgangsvej til del nr. 4.

Den 31. december 2020 overtog N landbrugsejendommen ... , 6261 Bredebro fra den tidligere ejer CM

Efter overtagelsen anmodede N Tønder Kommune om nedlæggelse af den af kommunen ejede private fællesvej på matr.nr. ... Skast Sdr. Skast.

Af partshøring dateret den 5. maj 2022 fremgår bl.a. følgende:

" ...

Tønder Kommune har fra N som ejer matr.nr. ... Skast, Sdr. Skast modtaget en anmodning om nedlæggelse af den private fællesvej på matr. ... Skast, Sdr. Skast. Matriklen ejes af Tønder Kommune.

...

Tønder Kommune er indstillet på at nedlægge den beskrevne private fællesvej, såfremt vi ikke modtager væsentlige indsigelser imod dette. Se nedenfor viste detailkort.

Høring af lodsejere: Det vurderes, at en beslutning om nedlæggelse af den private fællesvej kun har betydning for få, kendte lodsejere. De i privatvejslovens §73 beskrevne procedurebestemmelser finder således ikke anvendelse og der er i henhold til lovens §74 givet en frist på tre uger til at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til den påtænkte beslutning om nedlæggelse.

..."

Ved brev dateret den 15. juni 2022 meddelte kommunen afslag på nedlæggelse af den private fællesvej med følgende begrundelse:

" ...

Indkomne indsigelser: Der er ved fristens udløb indkommet en indsigelse fra lodsejer E som gør indsigelse imod nedlæggelse af den private fællesvej på matr.nr. ... Skast. Indsigelsen vurderes af Tønder Kommune at være væsentlig.

Det anføres i indsigelsen, at vejen med dens høje beliggenhed er meget vigtig for E's ejendom, idet den giver mulighed for at køre afgrøder ud af marken i våde perioder.

..."

Forklaringer

Sagsøgeren N har forklaret, at han blev udlært landmand i 2014. Han har arbejdet som selvstændig landmand i 5 år. Han købte landbrugsejendommen i Skast af CM i december 2020. I forbindelse med købet oplyste CM ham om en håndskreven aftale indgået med E i 2016. Der stod i aftalen, at CM kunne nedlægge den private fællesvej, hvis han ville, og at E ikke havde noget imod det. Han havde ingen drøftelser med E om aftalen i forbindelse med købet af ejendommen.

I slutningen af april 2022 kunne han se, at E havde smidt nogle store sten ved vejen. Han ringede til E for at få ham til at fjerne dem. E sagde, at han nok skulle fjerne dem. Han fortalte samtidig E at han gerne ville have nedlagt vejen, og at stenene derfor ville være i vejen. E sagde, at han ikke ville have vejen nedlagt. Han sagde til E at han da selv havde skrevet under på, at den kunne nedlægges. E svarede, at han havde skrevet under på det, men at det var noget, som CM kom med bagefter. De talte derefter ikke mere om det, og han tog kontakt til LandboSyd for at få deres hjælp.

Tønder Kommune ejer matrikel nr. ... og han ejer bl.a. matrikel nr. ... Der er en vej på matrikel nr. ... og ind over matrikel ... Han ønsker at få nedlagt vejen for at effektivisere sit markbrug, så han kan køre sine maskiner i lange træk i stedet for at vende dem. E kunne bruge vejen så længe den bestod, og CM kunne nedlægge vejen, hvis han ville. Det stod i den originale aftale, som E og CM havde indgået.

Sagsøgte E har forklaret, at han er selvstændig landmand. I 2016 ønskede CM at bytte jord med ham. De syntes begge, at det var en god idé, så de kunne få større sammenhængende marker. De snakkede ikke om, hvordan sagsøgte skulle tilgå det jord, som han fik ved byttet.

Han ejer matrikel nr. ... og ... som fremgår af ændringskort over området dateret den 515. december 2016. Han ejer også flere matrikler, som ikke ses på kortet, men som ligger på samme side af skellet. Det er en stor samlet mark, som han dyrker. Nederst på kortet er en asfaltvej, hvorfra han kan tilgå sine marker. Han kan også tilgå dem fra en vej, der støder ind til hans marker, som ikke ses på kortet. Hvis der er meget vådt, kan han ikke tilgå markerne fra asfaltvejen. Det er en lavtliggende vej dertil, og der er dårligt dræn. Når der står meget vand, benytter han markvejen til at komme ud til sine marker. Han bruger også jævnlige markvejen for ikke at ødelægge sine egne marker med kørsel. Særligt ét år kørte han mange læs majs ud via markvejen.

På et tidspunkt modtog han en meddelelse fra Tønder Kommune om, at sagsøgeren ville have markvejen nedlagt. Han lavede en indsigelse.

Markvejen består af kommunens matrikel nr. ... og et mindre stykke privat fællesvej, som blev lavet i forbindelse med, at han og CM byttede jorder. De lavede den ekstra lille del af vejen for, at sagsøgte kunne bruge vejen og komme ind på sin mark. Der var ingen andre grunde til at forlænge den. Det var billigere for dem at lave et stykke privat fællesvej, end at få oprettet en længere vej ved kommunen.

Han har ikke underskrevet den i sagen fremlagte aftale med vilkåret "E må bruge den "grønne vej" hen til matr.nr. ..., så længe vejen består – hvis Chr. ønsker den nedlagt har E ikke noget imod det." Han har underskrevet aftalen uden dette vilkår, og det var den aftale, han indgik med CM den 30. juni 2016. Det er den aftale, som han har en kopi af. CM forfattede aftalen hjemmefra og tog den med over til ham, hvor de sammen gennemlæste aftalen og skrev den under. Inden CM havde skrevet aftalen, havde de haft mange mundtlige drøftelser om, hvordan den skulle være. Han underskrev aftalen. Der stod ikke noget ved den nederste stjerne. Efter de havde underskrevet, sagde CM at han skulle tage en kopi af aftalen. Han tog en kopi, og CM beholdt den originale. Det var hans opfattelse, at det var den endelige aftale. Der var en stjerne nederst og oppe i teksten, i den version han underskrev. Han ved ikke, hvorfor stjernerne var der.

Han kendte ikke til det tilføjede vilkår efter stjernen. Det er ikke et vilkår han og CM har drøftet. Han husker ikke, at han skulle have sagt til N at vilkåret var noget, som CM kom med bagefter. Han har aldrig set det vilkår.

Det var CM der stod for det hele i forbindelse med arealoverførslerne. Han mener også, at det var ham, der bestilte landinspektøren. Han mødtes med CM og landinspektøren ved markerne, hvor de talte om, hvordan det skulle være derude. De talte også om forlængelse af vejen derude, så han kunne komme ud til sine marker. Han ved ikke, hvordan det blev aftalt vedrørende vejen, eller hvornår de snakkede om det.

Det var hans opfattelse, at det var en forudsætning for deres aftale, at han skulle have adgang til sit nye areal via den private fællesvej. De havde drøftet vejretten i forbindelse med aftalen. Det kan godt passe, at vejretten ikke fremgik af den skriftlige aftale. Han kan ikke huske, hvornår de drøftede det.

CM har forklaret, at han er pensionist. Han har drevet et landbrug fra 1990 og frem til 2020, hvor han solgte sin gård til N. Han kendte E og hans familie, som han så privat. Han indgik en aftale med E om at bytte jord, så E kunne få store regulære marker, og han selv kunne få jord tættere på sin gård. Der var mange ting, de skulle blive enige om. De skulle fjerne læhegn, dræne marker mv. De lavede en aftale på papir på baggrund af det, som de mundtligt havde aftalt, og de skrev den under sammen.

Der var en blind vej, der gik ind over de grunde, som vidnet fik samlet. Vejen stoppede på hans grund. Der manglede et stykke for at man kunne komme helt hen til E's nye mark. Vidnet skrev i aftalen, at der ikke var en vejret til E's mark i den sydlige ende. Et par dage efter, at de havde underskrevet aftalen, kom han til at tænke på, at han måtte være helt sikker på, at E ikke kunne ødelægge et eventuelt salg ved at nægte, at han kunne få vejen nedlagt. Han kørte derfor ud til E for at få lavet et tillæg til aftalen. De sad i E's køkken. E's forældre var ikke hjemme. Det foregik i god ro og orden, og de aftalte, at E måtte bruge den grønne, blinde vej, så længe den bestod, og at han ikke ville gøre indsigelse, hvis vidnet ville have den nedlagt. De aftalte, at vidnet lavede en stjerne i aftalen og satte det ind nederst i aftalen. Han tog derefter hjem til sin kone og fortalte, at det nu var sikret, at E ikke kunne stå i vejen for en nedlæggelse af vejen, hvis de ønskede det. I den tilføjede afsnittet ved stjernen, fremgik det allerede, at E ikke havde en vejret til marken i den sydlige ende. Han tilføjede det kun for at være ekstra sikker. Han mener, at E fik en kopi af begge udgaver af den håndskrevne aftale.

Det betyder rigtig meget for driftsøkonomien, at man kan køre hele vejen igennem sin mark, i stedet for at vende på midten af marken. Det ved E også alt om, for han har selv tidligere fået nedlagt en vej, for at han kunne få en større mark. Det er sund fornuft, at denne vej også skal nedlægges.

Vidnet kunne se på landinspektørens skitse, at han havde forlænget vejen, så den gik helt hen til E's mark. De skulle skrive under på forlængelse af vejen. De skrev begge under på erklæringen om optagelse af en ny fællesvej. Der kunne ikke ske noget ved at skrive under på optagelse af vejen, idet han jo havde sikret sig, at han kunne nedlægge den igen, hvis han ville. Det fremgik af den håndskrevne aftale. Det var derfor ok med ham, at de fik udvidet vejen, så den gik helt hen til E's mark.

De havde bestilt landinspektøren, inden de lavede den håndskrevne aftale. Han kan ikke huske, om det var vidnet eller E der tog kontakt til ham. Han havde ikke sendt den håndskrevne aftale med til landinspektøren. Det var kun vidnet og E der havde en kopi af aftalen.

Han har aldrig set E benytte vejen. Selv da det var allermest vådt, benyttede E ikke engang vejen. E har gode tilkørselsmuligheder hele vejen rundt om sine marker.

Det var vidnet, der skrev aftaleteksten. Der var ikke tale om en ret for E til at benytte den vej i forbindelse med jordomlæggelsen. Det har han aldrig haft krav på. Det fremgik også direkte af aftalens indhold, idet der stod, at der ikke var nogen vejret i den sydlige ende, men at den oprindelig har været i den nordlige ende. Med det mente han, at E ikke havde nogen vejret på hans areal. Den grønne vej stoppede, inden den kom til E's jord, og vidnet ville bare være flink og lade ham bruge den, så længe det passede vidnet. De tilføjede det på aftaleteksten for at gå med livrem og seler. Det var ikke for at snyde

nogen, og de tilføjede det i fællesskab. Det gør ondt på vidnet, når han hører, at ^E fortæller, at vidnet har tilføjet det uden hans viden. Da de skrev under første gang var der ingen stjerner. Han kan ikke forklare, hvorfor ^E har en kopi af et dokument med stjerner og uden tekst.

Parternes synspunkter

N har i sit påstandsdokument bl.a. anført:

" ...

at ^E har indgået aftale, hvorved han har fraskrevet sig muligheden for at gøre indsigelse mod nedlæggelse af vejen,
 at ^E derfor er uberettiget til at gøre indsigelse,
 at ^E ikke har en vejret til den i sagen omhandlede vej,
 at ^E derfor ikke har krav på at kunne benytte denne adgangsvvej, og
 at ^E derfor skal trække indsigelsen tilbage over for Tønder Kommune.
 ..."

^E har i sit påstandsdokument bl.a. anført:

" ...

at det bestrides, at ^E har underskrevet aftalen om arealoverførsel som fremlagt i bilag 4 med det under parternes underskrifter tilføjede vilkår om fraskrivelse af retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelsen af den private fællesvej. (2.1.1)
 at der i forbindelse med arealoverdragelsesaftalen er indgået en privatretlig aftale om vejret til den private fællesvej. (2.1.2)
 at ^E med rette har gjort indsigelse mod anmodningen om nedlæggelse af den private fællesvej, idet ^E jf. den underskrevne bemyndigelse til arealoverførslen (bilag 8) er tildelt en vejret til at benytte den private fællesvej som adgangsvvej til del nr. 4 på den nuværende matrikel ... (2.1.3)

2.1.1 DET BESTRIDES, AT ^E HAR UNDERSKREVET AFTALEN OM AREALOVERFØRSEL SOM FREMLAGT I BILAG 4 MED DET UNDER PARTERNES UNDERSKRIFTER TILFØJEDE VILKÅR OM FRASKRIVELSE AF RETTEN TIL AT GØRE INDSIGELSE MOD NEDLÆGGELSEN AF DEN PRIVATE FÆLLESVEJ.

^N har fremlagt en kopi af den arealoverførselsaftale (bilag 4), som han gør gældende, at ^E har underskrevet den 30.06.2016, men hvor der imidlertid er tilføjet en passus, der ikke fremgår af den udgave (bilag 7) som ^E gør gældende at have

underskrevet, og som han har haft liggende i kopi siden han underskrev aftalen pr. 30.06.2016.

Det bestrides, at E har underskrevet følgende vilkår, idet det gøres gældende, at dette ensidigt er tilføjet aftaledokumentet (bilag 7) efter underskriftstidspunktet:

” E må bruge den ”grønne” vej hen til matr.nr. ... så længe vejen består – hvis CM ønsker den nedlagt har E ikke noget imod det”.

E har fremlagt den udgave af arealoverførselsaftalen, som han gør gældende at have haft underskrevet, hvori ovenstående vilkår ikke fremgår (bilag 7).

Idet N påberåber sig, at det pågældende vilkår i aftaleudgaven fremlagt i bilag 4 er gældende, har han bevisbyrden for, at E faktisk har været gjort bekendt med det pågældende vilkår samt underskrevet dette.

Det bestrides, at denne bevisbyrde er løftet.

På det grundlag har E med rette gjort indsigelse mod nedlæggelsen af den private fællesvej og skal derfor frifindes for at skulle anerkende dels at have fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelsen af den private fællesvej, dels at skulle tilbagekalde sin indsigelse mod nedlæggelsen af den private fællesvej.

Ex Tuto

Måtte Retten imidlertid lægge til grund, at det måtte være dokumenteret, at E skulle have accepteret et aftalevilkår om, at han ville fralægge sig sin ret til at gøre indsigelse mod en nedlæggelse af den private fællesvej, gøres det gældende, at aftalevilkåret skal tilsidesættes som ugyldigt.

Dette begrundes ud fra et hensyn til, at et så byrdefuldt aftalevilkår om fraskrivelsen af retten til en fremtidig disposition vedrørende håndhævelsen af en ret til adgang til sin egen ejendom, må tillægges et skærpet krav til en specifikation og definition af under hvilke omstændigheder, E måtte være indforstået med en nedlæggelse af vejen som forudsætning for gyldigheden af aftalevilkåret.

Dertil gøres det tilmed gældende, at det tilføjede aftalevilkår ensidigt er udarbejdet af CM og tilføjet under parternes underskrift, hvorfor det har formodningen mod sig, at der har været enighed mellem parterne om det tilføjede aftalevilkår. Dette også henset til,

at E alene har haft kendskab til den udgave af aftalen, der er fremlagt i sagens bilag 7 uden den pågældende tilføjelse.

2.1.2 DER I FORBINDELSE MED AREALOVERDRAGELSESAFTALEN ER INDGÅET EN PRIVATRETTLIG AFTALE OM VEJRET TIL DEN PRIVATE FÆLLESVEJ

I forbindelse med aftalen pr. 30.06.2016 vedrørende arealoverførslen af jordstykkerne underskrev parterne i forlængelse af denne aftalte en erklæring om, at der skulle optages en ny privat fællesvej som adgangsvej til del. nr. 4 beliggende på matrikel nr. ...

Selvom det fremgår af aftalen, fremlagt i bilag 4 og 7, at der oprindeligt set ikke har været en vejret til den sydlige ende af matrikel nr. ... er det imidlertid dokumenteret at parterne i forbindelse med arealoverførslen, indgik en aftale om, at E skulle have en vejret til den private fællesvej. Herunder dels ved fremlæggelsen af bemyndigelseserklæringen fremlagt i bilag 8, dels det tilføjede afsnit under parternes underskrifter på aftalen fremlagt i bilag 4.

Det fremgår af privatvejlovens § 10, stk. 1 nr. 3, at en privat fællesvej defineres som en vej, der fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den, som færdselsarealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer.

Dertil fremgår det videre af privatvejslovens § 10, stk. 1 nr. 5, at en vejret defineres som den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej til at benytte den pågældende private fællesvej som færdselsareal for ejendommen.

Derudover fremgår det af § 10, stk. 1, nr. 9, at en privat vej defineres som en vej, der ikke opfylder betingelserne for at være en privat fællesvej, jf. § 10, stk. 1, nr. 3.

Parterne bemyndigede i forlængelse af arealoverførslen en landinspektør til at udfærdige en matrikulær forandring, således at der skulle optages en ny 9,0 m privat fællesvej med adgangsvej til del nr. 4 på matrikel nr. ... Parterne har dermed været enige om, at E som ejer af del 4 på matrikel nr. ... skulle have ret til at anvende den private fællesvej som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på.

Med andre ord har parterne selv anvendt definitionen af en privatfællesvej som adgangsvej for E til sin egen matrikel.

Idet der ikke er stiftet ret for andre parter end E til at anvende den private fællesvej, ville vejen have haft karakter som en privat

vej, jf. privatvejslovens § 10, stk. 1, nr. 9, hvis ikke E
havde fået tildelt en vejret.

Allerede på det grundlag gøres det gældende, at det er dokumenteret, at
E ved aftale er blevet tildelt en vejret, jf. privatvejslovens
§ 10, stk. 1, nr. 5 til anvendelse af den private fællesvej.

Ex Tuto gøres det tilmed gældende, at vejretten tilmed understøttes af
ordlyden i den fremlagte aftaletilføjelse, forfattet af CM
, i sagens bilag 4. Herunder at hensigten med etableringen af den
9,0 meter brede fællesvej netop var, at E skulle have en
vejret.

På det grundlag gøres det tilmed gældende, at der er stiftet en vejret.

E skal dermed frifindes for den nedlagte anerkendelses-
påstand.

2.1.3 E HAR MED RETTE GJORT INDSIGELSE
MOD ANMODNINGEN OM NEDLÆGGELSE AF DEN PRIVATE
FÆLLESVEJ, IDET E JF. DEN UNDERSKREVNE
BEMYNDIGELSE TIL AREALOVERFØRSLLEN (BILAG 8) ER TILDELT
EN VEJRET TIL AT BENYTTE DEN PRIVATE FÆLLESVEJ SOM AD-
GANGSVEJ TIL DEL NR. 4 PÅ DEN NUVÆRENDE MATRIKEL ...

I forlængelse af, at E den 30.06.2016 indgik aftale med
CM om overførsel af areal (bilag 7), blev der til-
med den 25.01.2017 indgået aftale om, at der skulle etableres en privat
fællesvej som vist på ændringskort som adgangsvej til del nr. 4 (bilag 8).

Selvom det fremgår af arealoverførselsaftalen pr. 30.06.2016 (bilag 7), at
der ingen vejret var til den sydlige ende af matrikel ... idet der oprin-
deligt var en vejret i den nordlige ende, er dette forhold underordnet, al-
lerede i det CM efterfølgende den 25.01.2017 un-
derskrev en erklæring (bilag 8) om optagelse af ny privat fællesvej på
matrikelkortet, hvorved det fremgik som følger:

”undertegnede ejere af ovennævnte ejendom meddeler
herved samtykke til, at der ved matrikulær forandring på
matr.nr. ... m.fl. Sdr. Skast optages ny 9,0 m bred privat
fællesvej som vist på ændringskort som adgangsvej til
del. nr. 4.”

Idet E Jørgen bestrider at have underskrevet et vilkår om at fra-
skrive sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af den private
fællesvej, og idet han efter underskrivelsen af arealoverførselsaftalen pr.
30.06.2016 er tildelt en ret til at måtte benytte vejen til at tilgå sin matri-

kel (del 4), har han med rette gjort indsigelse mod nedlæggelsen af vejen.

E har derfor med rette gjort indsigelse mod N's anmodning om nedlæggelse af den private fællesvej samt fastholdt denne over for N trods hans påkrav om tilbagekaldelse heraf.
..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Det lægges indledningsvist til grund, at CM og E har underskrevet den af CM udarbejdede håndskrevne aftale den 30. juni 2016. Af denne fremgår, at der ingen vejret er til matr.nr. ... i den sydlige ende, og at denne oprindelig har været i den nordlige ende.

Der er i sagen fremlagt to versioner af aftalen, som begge indeholder stjerner. I den ene udgave er tilføjet en aftaletekst i tilknytning til stjernen. E har bestridt at have godkendt det tilføjede aftalevilkår. Hverken CM eller E har kunnet redegøre for, hvorfor begge aftaler indeholder stjerner, og kun den ene indeholder en aftaletekst tilføjet ved stjernen. Der foreligger således en betydelig usikkerhed om aftaleforløbet vedrørende det tilføjede aftalevilkår.

CM og E gav den 25. januar 2017 samtykke til, at der ved matrikulær forandring på matr. nr. ... m. fl blev optaget en ny 9,0 m bred *privat fællesvej*, som vist på ændringskort som *adgangsvej* til del nr. 4. Del nr. 4 er en del af det nye matr. nr. ..., som skulle tilhøre E. Den nye private fællesvej forbandt herefter kommunens vej på matr.nr. ... til E's matrikel, og den nye private fællesvej gav alene adgang til CM's og E's ejendomme.

Efter indholdet af erklæringen om optagelse af ny privat fællesvej, hvorved tilige erklæres, at der ikke findes utinglyste rettigheder eller forpligtelser over de berørte ejendomme, finder retten, at parterne efter indgåelsen af den håndskrevne aftale, har indgået en ny aftale om oprettelse af ny privat fællesvej med vejret for E

Retten finder herefter ikke, at N har løftet bevisbyrden for, at E har accepteret det i aftalen tilføjede vilkår, og at E dermed ikke kan anses for at have fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af vejen på matr.nr. ... og ...

Herefter tages den af E nedlagte påstand til følge.

Efter sagens udfald skal N betale sagsomkostninger til E som efter det oplyste ikke er momsregistreret.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 25.000 kr.

THI KENDES FOR RET:

E frifindes.

N skal til E betale sagsomkostninger med 25.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 10. juni 2024

Sag BS-34457/2023-VLR
(7. afdeling)

N
(advokat Stefan Michael Østerby-Jørgensen, prøve)

mod

E
(advokat Christian Parbo ved advokat Rasmus Schack Larsen)

Retten i Sønderborg har den 28. juni 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-41274/2022-SON).

Landsdommerne Hanne Aagaard, Linda Hangaard og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, N har gentaget sine påstande for byretten.

Indstævnte, E har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende oplysninger

Der er for landsretten fremlagt aktuelt rids over arealer tilhørende parterne.

Forklaringer

N E og CM har afgivet supplerende forklaring.

N har supplerende forklaret, at han fik en mappe med papirer vedrørende ejendommen, da han købte den af CM I mappen lå bl.a. aftalen mellem E og CM om arealoverførslerne. Han og CM talte også om aftalen, fordi CM havde tænkt, at det kunne være relevant for en eventuel køber af ejendommen at nedlægge vejen.

Han har ikke set E benytte vejen, før denne sag startede. E kommer normalt fra asfaltvejen syd for mark ... når han tilgår sine marker, men han har tilkørselsmulighed stort set hele vejen rundt. Der er også asfaltvej langs den østlige del af mark ... og helt op til skovområdet. Vejen vest og nord for mark ... er ikke en asfaltvej. Det kan godt være vådt i den sydlige del af mark ... men han mener ikke, at E har brug for den omtvistede vej.

Han og CM var naboer og kendte derfor hinanden, da han købte ejendommen, som han nu bor på, af CM I år har hans marker været lidt bløde, fordi der har været ekstreme forhold, men han vil ikke sige, at hans marker normalt er bløde. Der har tidligere været en vej nord for mark ...

E har supplerende forklaret, at der før hans tid har været en gammel vej mellem mark ... og ... Hvis det er tørt, benytter han ikke den omtvistede vej, men den sydlige del af mark ... ligger meget lavt og er næsten altid våd. I år har der stået blank vand på mark ... og på de marker, der ligger vest for mark ... Både sidste sommer og i dette forår har han været nødt til at benytte vejen, der er eneste adgangsvej, når det er meget vådt. Han bruger også vejen nogle gange om sommeren, når han skal sprøjte sine marker. Nogle gange har han forskellige afgrøder på marken, og i disse tilfælde har han også brug for at benytte vejen. Vejen har væsentlig økonomisk betydning for ham.

Da han underskrev aftalen med CM bemærkede han ikke stjernemarkerne. Da de underskrev aftalen den 30. juni 2016, havde de ikke drøftet et vilkår svarende til det, der fremgår ved stjernemarkerne i aftalen fremlagt i ekstrakten side 81.

Forevist "Bemyndigelse til arealoverførsel" har han forklaret, at det var aftalt, at vejen skulle forlænges, fordi skellet blev rykket. Det var nødvendigt, at vejen blev forlænget for, at han kunne nå frem til sin mark. Han husker ikke, hvordan aftalen om forlængelsen af vejen kom i stand mellem ham og CM Landinspektøren var ude at afsætte skel, og i den forbindelse spurgte landinspektøren, hvordan det skulle være. Det var den dag, de skrev under på bemyndigelsen. Forud for det tidspunkt kunne de ikke se, hvor vejen skulle gå. Det havde hele tiden været planen, at vejen skulle forlænges, men de havde ikke talt så meget om det. Han og CM har ikke drøftet muligheden for at nedlægge vejen.

CM syntes, at skellet skulle være lige, og derfor blev det nødvendigt at forlænge vejen.

Aftalen, ekstrakten side 82, er en kopi af den aftale, som han havde liggende i en skuffe. Han kan ikke forklare, hvorfor hans kopi er i dårligere kvalitet end det eksemplar, der er fremlagt af N. Han hørte først om tilføjelsen ved stjerne-markeringen i forbindelse med denne sag. Han kan godt huske, at N ringede til ham, og at N gerne ville have vejen nedlagt, men han husker ikke, hvad han svarede på forespørgslen.

Han mener ikke, at han og CM drøftede aftalen efter, at de havde skrevet under den 30. juni 2016.

CM har supplerende forklaret, at han og E havde snakket om aftalen mange gange, før de underskrev den. Han havde ikke aktuelle planer om at nedlægge vejen og havde ikke noget imod, at E benyttede den. Det var for at fremtidssikre, herunder i forbindelse med et evt. salg, at han fik tilføjet vilkåret ved stjernen. Det var et par dage efter, at de havde underskrevet aftalen den 30. juni 2016. Han er slet ikke i tvivl om, at E var indforstået med vilkåret. Set i bakspejlet kan han godt se, at de skulle have underskrevet igen, men han mente dengang, at det ikke var nødvendigt.

Han skrev under på bemyndigelsen til landinspektøren for at være flink, og fordi han ikke havde noget imod, at E benyttede vejen, så længe den eksisterede. Han vidste, at E i henhold til deres aftale ikke kunne gøre indsigelser, hvis han ønskede at få vejen nedlagt. Inden han og E underskrev aftalen, vidste de godt, at den oprindelige vej stoppede ca. ni meter før skellet. Det havde de snakket med landinspektøren om i foråret/sommeren 2016, hvor de var ude i marken sammen med landinspektøren og se på forholdene.

Bemyndigelsen til landinspektøren, som han underskrev i januar 2017, er ikke udtryk for, at de indgik en ny aftale. Han og hans kone talte om, at han roligt kunne skrive under på bemyndigelsen, fordi han havde aftalen med E. Han kaldte vejen "den grønne vej" i deres aftale, fordi det er en markvej, der næsten ikke bliver brugt. Han har ingen økonomiske interesser i, om vejen bliver nedlagt.

Det er direkte usandt, at stjernerne var i aftalen, da de skrev under den 30. juni 2016. Stjernerne blev tilføjet et par dage efter, da han og E blev enige om tilføjelsen. Vejen var ikke vigtig for E og han har aldrig brugt den. Selv i 2017, hvor det var allermest vådt, brugte E ikke vejen. Han har været venner med N og E's forældre i rigtig mange år og havde ikke forestillet sig, at en situation som den foreliggende ville opstå. Han ville have det hele på papir for at undgå, at der efterfølgende skulle opstå nogle misforståelser.

Før aftalen mellem E og ham blev indgået, var markkortet som angivet på ekstrakten side 83. Det var fornuftigt for begge parter at indgå aftalen om bytte/salg af jord. Det gamle markskel mellem mark ... og ... buede lidt. De var enige om, at de gerne ville have et lige skel, fordi det er mest praktisk.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Parterne har fremlagt to forskellige versioner af CM og E's aftale om "bytning/køb af jord". I begge versioner er der tilføjet en stjerne i forbindelse med selve teksten og under underskrifterne, men kun den ene version indeholder en aftaletekst ud for den nederste stjerne.

CM har afgivet en sikker og troværdig forklaring om, at aftaleteksten ud for den nederste stjerne blev tilføjet efter aftale mellem ham og E et par dage efter, at aftalen var blevet underskrevet.

På denne baggrund sammenholdt med, at stjernemarkeringer som de anførte sædvanligvis er udtryk for en tilføjelse til den oprindelige tekst, er det bevist, at CM og E efter, at de havde underskrevet aftalen, blev enige om tilføjelsen ud for den nederste stjernemarkering, og at denne tilføjelse er en del af den samlede aftale.

Den tilføjede aftaletekst, der står i forbindelse med aftalens oprindelige tekst om, at der ikke er vejret til matr.nr. ... i den sydlige ende, må efter sin ordlyd forstås sådan, at E har fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af vejen. Indholdet af erklæringen om optagelse af ny privat fællesvej, der er underskrevet af CM og E i forbindelse med landinspektørens effektivering af deres aftale, kan efter bevisførelsen for landsretten ikke føre til, at CM og E må anses for efterfølgende at have indgået en ny aftale om vejret for E

Herefter, og da der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalevilkåret som urimeligt, tager landsretten N's påstande til følge.

Efter sagens udfald skal E i sagsomkostninger for begge retter betale 36.750 kr. til N 35.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 1.750 kr. til retsafgift. Der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til det oplyste om sagens værdi, omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

E skal anerkende, at han har fraskrevet sig retten til at gøre indsigelse mod nedlæggelse af privat fællesvej beliggende i det nordøstlige hjørne af matr.nr. ... Skast, Sdr. Skast.

E skal over for Tønder Kommune tilbagekalde indsigelse mod nedlæggelse af privat fællesvej i forlængelse af partshøring af 5. maj 2022 i Sags id.: 05.02.04-G00-2-22.

I sagsomkostninger for begge retter skal E inden 14 dage betale 36.750 kr. til N Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.