

MRF 2024.317

Retten i Aarhus' dom af 17. december 2024, sag BS-30767/2022-ARH

A1 og A2 mod (adv. Jens Lillelund Hammer) mod B1 og B2 og C (adv. Peter Hyldahl Ebbesen)

A's tinglyste færdselsret over B's og C's ejendomme var bortfaldet ved frihedshævd, uden at det blev tillagt betydning, at Aarhus Kommune i december 2022 havde afvist, at der efter privatvejslovens § 71 var grundlag for at nedlægge den private fællesvej over C's ejendom, hvilket efter anke blev fastholdt af Vejdirektoratet i februar 2023.

Sagen omhandlede en færdselsservitut tinglyst i 1946, hvoraf fremgik, at der over X-vej nr. 38 og nr. 38 A var udlagt en 4 m bred vej, af hvilken ejere af X-vej nr. 48 fik færdselsret. I 1988 blev der tinglyst en udvidelse, hvorefter færdselsretten også gjaldt for ejendomme, der blev udstykket fra nr. 48. I 1992 anmodede den daværende ejer af nr. 48 Aarhus Kommune om, at vejstykket blev udlagt som adgangsvej til nr. 48, hvilket kommunen afviste og efter anke blev tiltrådt af Vejdirektoratet. D, der ejede nr. 48 fra 1997 til 2004, benyttede vejstykket til bil med trailer. I sidste del af 1990'erne opførte den daværende ejer af nr. 38 A et skur, der rakte ud over det tinglyste vejstykke. I 2013 erhvervede B nr. 38 A, og i 2019 erhvervede C nr. 38. Efter A i marts 2021 erhvervede nr. 48, opstod der uenighed om færdselsretten mellem A på den ene side og B og C på den anden side, hvilket gav anledning til sagsanlæg i august 2022, hvor A påstod, at B og C skulle respektere deres tinglyste færdselsret, mens B samt C påstod frifindelse med henvisning til, at færdselsretten var bortfaldet som følge af frihedshævd, da skuret rakte så meget ud over det tinglyste færdselsareal, at færdselsretten ikke havde kunnet udnyttes i mere end 20 år. Sideløbende hermed anmodede B og C Aarhus Kommune om at nedlægge den private fællesvej efter privatvejslovens § 71. I december 2022 afviste kommunen at efterkomme anmodningen om nedlæggelse af den private fællesvej, idet kommunen lagde til grund, at den private fællesvej, som den tinglyste servitut sikrede, "er af sådan vigtighed for ejerne af nr. 48, både økonomisk og praktisk/fysisk, at vejen ikke kan nedlægges", hvilket efter klage blev tiltrådt af Vejdirektoratet i februar 2023. Under retssagen blev der udmeldt syn og skøn. Byretten lagde på grundlag af skønserklæringen til grund, at retab-

lering af den 4 m brede vej i henhold til den tinglyste servitut fra 1946 og 1988 ville kræve, at der blev fjernet minimum 86 cm af bygningskroppen samt udhænget på det skur, der var opført på nr. 38 A. Da det på baggrund af bevisførelsen måtte lægges til grund, at skuret havde været opført i hvert fald siden 1999, havde de tidligere og nuværende ejere af nr. 38 A derfor rådet på en måde, der var uforenelig med den tinglyste vej- og færdselsret i fire meters bredde. Videre lagde byretten til grund, at en tidligere ejer af nr. 48 i 2004-2005 havde opført et skur ind mod nr. 38 A, hvilket betød, at man ikke kunne køre ind på nr. 48 via det tinglyste vejareal, og at dette skur var nedtaget i maj 2022. På denne baggrund lagde byretten videre til grund, at den tinglyste vej- og færdselsret havde været benyttet i et vist omfang navnlig i forbindelse med bortkørsel af træ i den første del af D's ejertid fra 1997, at benyttelsen stort set var ophørt efter opførslen af skuret på nr. 48 i 2004-2005, og at der med få undtagelser ikke var oplysninger om, at vejen havde været benyttet til gående færdsel. Med henvisning hertil fandt byretten, at de nuværende og tidligere ejere af nr. 38 A havde rådet over nr. 38 A på en måde, som var uforenelig med den tinglyste vej- og færdselsret i 4 meters bredde, hvorfor retten var bortfaldet ved frihedshævd, og da mere end 1,5 m af vejens bredde var bebygget med et skur inklusiv udhæng og under hensyn til den hidtidige anvendelse, afviste byretten, at der var grundlag for delvis opretholdelse af vej- og færdselsretten. I forlængelse heraf afviste byretten, at A kunne anses i god tro ved erhvervelsen af nr. 48, hvorfor A heller ikke på dette grundlag havde fortrængt den tinglyste frihedshævd. Byretten gav på denne baggrund B og C medhold i den nedlagte frifindelse påstand og pålagde A at medvirke til afløsning af den tinglyste servitut.

Kommentar: Dommen vedrører, om betingelserne for frihedshævd er opfyldt, og er på dette punkt i overensstemmelse med fast praksis, jf. uddybende Gam Madsen: U 2023B.115. Sammenholdes med

Højesterets dom i U 2017.1851 H, hvor Højesteret gav Vejdirektoratet medhold i ophævelsen af en ved hævde vunden tinglyst færdselsret på grundlag af privatvejslovens § 53 (nu § 71), er der den forskel til denne sag fra Aarhus, at kommunen og Vejdirektoratet afviste, at der var grundlag for at ophæve den private fællesvej. Dommen i sagen fra Aarhus må betyde, at den private fællesvej skal anses for bortfaldet, uanset at de kompetente myndigheder for to år siden afviste, at den private fællesvej kunne ophæves, men forskellen giver anledning til tvivl.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 17. december 2024

Sag BS-30767/2022-ARH

A1

og
A2

(advokat Jens Lillelund Hammer)

mod

B1

og
B2

(advokat Peter Hyldahl Ebbesen)

og

C

(advokat Peter Hyldahl Ebbesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Henriette Holst.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 19. august 2022.

Sagen angår spørgsmålet, om en tinglyst vej- og færdselsret for ejendommen

X-vej 48 i Højbjerg på ejendommene X-vej 38A og

X-vej 38 i Højbjerg er ophørt ved frihedshævd eller passivitet.

A1&A2

har nedlagt følgende påstande:

" ...

Påstand 1:

De sagsøgte, B1&B2 tilpligtes at anerkende, at de på ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38A, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter, tinglyst 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63, samt tinglyst 27. maj 1988 under løbenummer 1988-33969-6327 er gyldige og skal respekteres.

Påstand 2:

De sagsøgte, B1&B2 tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne, A1&A2 som følge af de på ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38A, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter, tinglyst 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63, samt tinglyst 27. maj 1988 under løbenummer 1988-33969-6327, har en vej- og færdselsret via ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38A, 8270 Højbjerg.

Påstand 3:

De sagsøgte, B1&B2 tilpligtes at anerkende, at de som følge af de på ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38A, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter, tinglyst 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63, samt tinglyst 27. maj 1988 under løbenummer 1988-33969-6327, er forpligtet til at holde den i servitutterne beskrevne vej ryddet og farbar for al færdsel.

Påstand 4:

Sagsøgte, C, tilpligtes at anerkende, at de på ejendommen matr.nr. 5pæ, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter, tinglyst den 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63, samt tinglyst 18. oktober 1988 under løbenummer 1988-7000-63 består og skal respekteres.

Påstand 5:

Sagsøgte, C, tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne, A1&A2, som følge af de på ejendommen matr.nr. 5pæ, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter, tinglyst den 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63, samt tinglyst 18. oktober 1988 under løbenummer 1988-7000-63, har en vej- og

færdselsret via ejendommen matr.nr. 5pæ, Skåde By Skåde, beliggende X-vej
38, 8270 Højbjerg.
..."

A1&A2 har påstået frifindelse over for de
af B1&B2 samt C nedlagte selv-
stændige påstande.

B1&B2 har påstået frifindelse over for påstand 1-3
og har nedlagt følgende selvstændige påstande:

" ...

Påstand 1:

Principal - Sagsøger skal anerkende, at de på Sagsøgers ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og Sagsøgtes ejendom matr.nr. 5 ei, Skåde By, Skåde, X-vej 38a, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6 samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt og uden retsvirkning, hvorfor Sagsøger straks skal medvirke til aflysning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser.

Subsidiært - Sagsøger skal anerkende, at de på Sagsøgers ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og Sagsøgtes ejendom matr.nr. 5 ei, Skåde By, Skåde, X-vej 38a, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6, samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt i et efter rettens skøn nærmere fastsat omfang og uden retsvirkning, hvorfor Sagsøger straks skal medvirke til aflysning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser efter rettens nærmere bestemmelse.
..."

C har påstået frifindelse over for påstand 4 og 5 og har nedlagt følgende selvstændige påstande:

" ...

Principal - Sagsøger skal anerkende, at de på Sagsøgers ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og Sagsøgtes ejendom matr.nr. 5 pæ, Skåde By, Skåde, X-vej 38, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6, tinglyst den 18.10.1988 under løbenummer 1988-7000-63 samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt og uden retsvirkning, hvorfor Sagsøger straks skal medvirke til aflysning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser.

Subsidiært - Sagsøger skal anerkende, at de på Sagsøgers ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og Sagsøgtes ejendom matr.nr. 5 pæ, Skåde By, Skåde, X-vej 38, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6, tinglyst den 18.10.1988 under løbenummer 1988-7000-63 samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt i et efter rettens skøn nærmere fastsat omfang og uden retsvirkning, hvorfor Sagsøger straks skal medvirke til afløsning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser efter rettens nærmere bestemmelse.
..."

Oplysningerne i sagen

Med overtagelse den 1. marts 2021 erhvervede A1&A2 ejendommen matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, beliggende X-vej 48 i Højbjerg (herefter "nr. 48").

B1&B2 ejer ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38A i Højbjerg (herefter "nr. 38A"), der grænser op til nr. 48.

C ejer ejendommen matr.nr. 5pæ, Skåde By Skåde, beliggende X-vej 38 i Højbjerg (herefter "nr. 38"), der grænser op til nr. 38A.

Sagen drejer sig om følgende tinglyste servitutter:

Af en ekstraktudskrift af et skøde, der den 7. januar 1946 er tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 5 ei, fremgår bl.a.:

"...

6.

Mod Nord er udlagt en 4 m bred Vej paa Ejendommen, ad hvilken Sælgeren og evt. senere Ejere af Matr.Nr. 35b af Skaade By, Holme Sogn faar Færdselsret. Denne Vej bekostes og vedligeholdes med Halvdelen af hver af Parterne. – Retten gælder al Færdsel.

7.

Paataleberettiget for de under Nr. ... og 6 nævnte Servitutter er nuværende og fremtidige Ejere af Matr.Nr. 35b Skaade By og Sogn.

..."

I 1988 blev der på nr. 38A (matr.nr. 5 ei) og nr. 38 (matr.nr. 5pæ) tinglyst følgende deklaration af 14. maj 1987:

Vedrørende deklaration af 10. december 1945, tinglyst den 7. januar 1946 på ejendommen matr.nr. 5 ei, Skåde by, Skåde foretages følgende udvidelse:

Såfremt en af de 2 sidstnævnte grunde måtte blive udstykket i en eller flere parceller, gælder vej- og færdselsretten til fordel for både de oprindelige ejere af matr.nre. 35 b og 5 eh, Skåde by, Skåde og udstykkede parceller fra disse matr.nre.

”

Der er efter begæring fra B1&B2 samt C afholdt syn og skøn ved skønsmændene Jesper Sørensen, Rasmus Kristian Pejter Rasmussen og Paw Nielsen. Der er besvaret spørgsmål ved skønserklæring af 20. oktober 2024 og supplerende skønserklæring af 31. oktober 2024. Retten har den 13. november 2024 godkendt et samlet honorar til skønsmændene på 161.692,25 kr. inkl. moms, der foreløbigt betales af B1 B2 og C

A1 har forklaret, at han er 42 år og bor på X-vej 48 med sin ægtefælle, A2, og deres to børn. Han er selvstændig med en smykkevirksomhed, og hans ægtefælle er selvstændig med indretning. Ejendommen på X-vej 48 havde været til salg noget tid, da de så den sammen med ejendomsmægleren, EDC i Højbjerg. De gav et bud og købte ejendommen til lidt under udbudsprisen. Ejendommen trængte til renovering, som de iværksatte umiddelbart efter overtagelsen.

De talte med mægleren om servitutter og om grundens størrelse. De talte også om udstykning. Mægleren ville ikke afvise udstykning, men sagde også at det ikke var op til ham at vurdere. Efterfølgende gennemgik de servitutterne med deres advokat, Nicolai Clausen. Den tinglyste vej- og færdselsret var et aktiv for

dem. Næsten 3/5 af deres grund kan ikke benyttes, hvis man ikke har tilkørsel via nr. 38A og nr. 38, da der er et stort fald fra det højeste til det laveste punkt på grunden. Den del af grunden, hvorpå huset står, er omkring 800 kvadratmeter, mens den øvrige del ligger på skrænten. Da de efter deres overtagelse skulle ordne haven, måtte de brænde haveaffald af, fordi de ikke kunne komme af med det. Den eneste vej ud fra den nordlige del af grunden var via vejen, hvor E's skur stod. De kunne fornemme, at deres naboer i nr. 38A ikke var glade for det.

Både ham og hans kone har gået ud ad den tinglyste vej med deres børn og hund. De kunne ikke køre ud af deres have på stedet på grund af skuret, der stod på deres egen grund. De fjernede skuret umiddelbart efter, de var færdige med den indendørs renovering.

De kendte ikke til 1992-sagen, da de købte ejendommen. Han blev først bekendt med den, da oplysningerne kom frem under denne sag.

Han har kørt i bil med trailer ad den tinglyste vej hen langs med B1&B2's skur. Hverken skuret eller udhænget herpå er til hinder for, at man kan køre i bil hen til skellinjen, da udhænget sidder højt. Han kørte i bil med trailer på denne måde sammen med sin far, der efterfølgende er afgået ved døden.

Vej- og færdselsretten er ikke kun relevant i forhold til en sag om udstykning. Under renoveringen af ejendommen blev de også opmærksomme på, at leverandører af f.eks. vinduer ikke kunne komme op til deres ejendom. Det samme gjorde sig gældende med hensyn til f.eks. brandvæsen.

De har ikke ansøgt om udstykning. De er blevet rådgivet til at afvente denne sag. De har fået lavet en udstykningsplan ved landinspektør.

Han undrer sig over, at man nu siger, at den tinglyste vej ikke er en privat fællesvej. Inden man tabte sagen ved kommunen, havde man det modsatte synspunkt.

Hvis han havde været bekendt med sagen fra 1992, ville de måske have trådt mere varsomt, men sagen er først kommet frem sent i forløbet. Kommunen siger, at sagen fra 1992 ikke er relevant længere, og at der er andre vilkår i dag. Ifølge Aarhus Kommune slår afgørelsen fra 2022 en streg over afgørelsen fra 1992, eller han har i hvert fald draget denne konklusion.

I hans verden gælder dét, der er tinglyst på en ejendom, og dette har de forholdt sig til. De så hjørnet i haven og skuret og beplantningen på nr. 38A, da de besigtigede ejendommen forud for købet. Han så ingen problemer heri.

B1 har forklaret, at han er 44 år og bygningskonstruktør. Han har arbejde som teamleder i Bygningsstyrelsen. Han og hans ægtefælle købte ejendommen på X-vej 38A i 2013 af boet efter I

Da de købte ejendommen var adgangsvejen – som i dag - via indkørslen til nr. 38. Når man ramte nr. 38A, var der to hjulspor med jord, der stoppede ved huset. Lidt herfra var der en række brosten, og herefter var der græs for resten. Huset havde stået tomt et stykke tid, og den tidligere ejer var blevet 94 år. Grunden var meget lidt velholdt. I forbindelse med købet var de hos deres advokat, Thomas Jæger, hvor de gennemgik det. Advokaten brugte hovedparten af tiden på at fortælle om en gammel nedgravet olietank. Han mindes ikke, at de talte om en udlagt vej. Der var intet, der viste, at der var en udlagt vej på ejendommen. Det hele var stort set sprunget i skov, da de overtog.

Ejerne af nr. 38 havde haft fælles brændestabel med den tidligere ejer af nr. 38A, I ved det skur, der stadig står på nr. 38A. Skuret var således opført ved deres overtagelse af nr. 38A. Der var kørespor efter en trillebør ned til skuret med brænde. Bedet med stensætning op mod skuret har altid været der. Ved deres overtagelse kunne man på ingen måde køre ad den tinglyste vej ind til nr. 48. Der lå jordbunker og var en del store træer. Ved deres køb var der også et skur i hjørnet inde på nr. 48. Der gik noget tid, før de fandt ud af det, da der stod et 5-8 meter højt træ, som dækkede for skuret. Træet blev senere savet ned.

Hans kone ryddede op i haven, men det var på trods heraf stadig ikke muligt at køre via vejen ind på nr. 48. Der var løs jord, og der stod også en gammel kompostbeholder i hjørnet.

De har ikke registreret færdsel på vejen i deres ejertid. Han har set børn være på stedet for at hente en bold. Han er undrende over for A1's forklaring om, at han har kørt hen til skel i en bil med trailer, da de altid har haft et oplag med restbyggematerialer, sten m.v. i hjørnet, som det ses på de fremlagte fotos. Efter hans opfattelse er det ikke muligt at køre med bil hen til skel ved nr. 48.

Da det 5-8 meter høje træ forsvandt, blev bagsiden af skuret på nr. 48 tydeligt. Det var et klassisk haveskur med træ slået på klink. Skuret på nr. 48 blev revet ned den 14. maj 2022. Han var i København, og da hans ægtefælle kom hjem efter en vagt, var skuret og hegnet mellem deres ejendom og nr. 48 revet ned. Ri-venettet der ses på fotos i sagen, var en rest fra et af hans byggeprojekter. Hegnet, der blev revet ned, var et billigt grønt trådhegn.

De blev ikke kontaktet af A1&A2 da de købte nr. 48, men efter overtagelsen bød de dem velkommen, og de var ovre og

se huset i nr. 48. Der blev ikke talt om vejen. Han har heller ikke hørt andre tale om, at vejen havde været benyttet til færdsel til nr. 48.

De indgav en ansøgning til kommunen om at få vejen nedlagt. Han kunne ikke være garant for, at der ikke var nogen, der var smuttet igennem på noget tidspunkt, men de havde ikke oplevet, at nogen havde en færdselsret. Der stod et meget stort træ på vejen. Han tror, at landinspektøren misforstod status på det vejareal, der lå på nr. 38A. De har gjort indsigelser mod både afgørelsen fra Aarhus Kommune og varslingen om påbud.

Sagen fra 1992 dukkede op, da han på et tidspunkt talte med ^G der ejede Sandbakken 6. ^G fortalte ham, at der havde været et tilsvarende "slagsmål" i 1992. Han tror, at slagsmålet opstod i forbindelse med, at huset på nr. 38 blev opført. Han talte først med ^G efter de havde søgt om nedlæggelse af vejen. Derfor kom oplysningerne sent ind i sagen. Han blev glad, da han læste den gamle sag. Han kunne se, at sagen allerede havde været behandlet af Aarhus Kommune og Trafikministeriet, og at det var blevet afvist. Hvis 2022-afgørelsen står ved magt, lyder det i hans verden meget mærkeligt. Når man har afvist noget i 1992 og senere afviser at aflyse det samme, så må der i mellemtiden være blevet givet tilladelse til noget, som han ikke er bekendt med. Han er ret overbevist om, at man i dag slet ikke må bruge vejarealet som adgangsvej til nr. 48.

Han har selv målt op på skuret, og udover de 86 cm af bygningskroppen, der ifølge skønserklæringen skal fjernes, er der 90 cm. udhæng, der også vil skulle fjernes, hvis der skal anlægges en vej i 4 meters bredde. Han synes, det lyder meget svært, hvis man har kunnet køre ind med bil med trailer, som ^{A1} har forklaret. Selvom de løse effekter fjernes, vil man ikke kunne komme forbi skuret.

Forevist foto, ekstraktens side 406, har han forklaret, at fotoet er taget af dem i maj 2022. Det ses, at der ligger marksten rundt ved skuret, og at jorden er blød. Man kan på ingen måde køre der. Der er endvidere ikke særligt bredt.

Forevist foto, ekstraktens side 284, har han forklaret, at fotoet er taget lige omkring tidspunktet, hvor ^{A1&A2} købte nummer 48. Her ses det træ, der stod foran skuret på nummer 48. Som han opfattede det, stod træet på nr. 48.

^C har som vidne forklaret, at han er 61 år og praktiserende læge. Han købte ejendommen ^{X-vej} 38 i 2019 af ^F og ^H. Han ville gerne have et sted med fred og ro og tæt på naturen. Da han købte ejendommen, var indkørslen den samme som i dag. Indkørslen skråner relativt meget op ad. Den slutter på hans grund og går over i noget gårdspladsagtigt inde på nr. 38A. Der var ingen dialog vedrørende en tinglyst vejret i for-

bindelse med hans køb. Måske blev det nævnt, at hans naboer havde ret til at køre der, men det betød bare, at B1&B2 havde adgang til deres ejendom, nr. 38A, via indkørslen på hans ejendom. Det var roligt, og det sluttede ved B1&B2 Han har ikke undersøgt noget om en udlagt vej, eller hvordan det så ud på naboernes ejendom. Hans viden om, hvad der var og er på B1&B2's ejendom er begrænset. De har på et tidspunkt haft en fælles trailer, der var oplagret på B1&B2's parkeringsplads. Han var ikke en del af at have brænde på nr. 38A.

Han hørte først om servitutten, da B1&B2 gjorde ham opmærksom på det omkring maj 2022. Han så efter, hvad der stod i papirerne omkring hans egen handel. Han kontaktede sin advokat, der sagde, at hun ikke havde været opmærksom på det. Hun slog det hen med, at der måtte være vundet hævde, og at man ikke skulle gøre noget ved det. Han var i tvivl, om han var blevet dårligt vejledt og kontaktede derfor sin nuværende advokat. Han har ikke set eller hørt om trafik ad en vej forbi hans ejendom. Han havde heller ikke hørt om en sag fra 1992, før han blev bekendt med den under nærværende sag.

Der virkede helt lukket efter parkeringspladsen på B1&B2's grund.

Hvis der skulle anlægges en 4 meter bred vej, der skulle betjene en ejendom bagved B1&B2's ejendom, ville hans hus få en helt anden karakter. En del beplantning i indkørslen skal væk, da den nuværende indkørsel kun med nød og næppe er 3 meter bred. Der ville blive meget mere åbent, og der ville også komme mere støj. Det ville være et andet hus, end det han købte.

Han har aldrig i sin ejertid blokeret for færdsel hen over indkørslen på sin ejendom.

Han husker ikke helt svaret på, om han var blevet fejlrådgivet. Svaret var i hvert fald, at der ikke skulle føres nogen sag på det. Han gjorde ikke mere ved det. Der blev sendt et brev til hans tidligere advokat. Han husker ikke det præcise indhold i dag.

D har som vidne vedstået at have skrevet mailen af 3. januar 2023, ekstraktens side 374, samt vedstået indholdet.

Vidnet har forklaret, at han købte grunden på X-vej 48 i 1997 og byggede huset, der stod færdigt i 1998. Som han husker det, solgte de ejendommen i 2003, men det kan sagtens passe, at det var i januar 2004. Han kender til adgangen til ejendommen i bunden af grunden mod nordøst. De kørte ad vejen langs X-vej 38A og 38, og han har således brugt vejen i sin ejertid. Til at starte med var det primært, fordi de fældede mere end hundrede træer, inden de kunne bygge huset på nr. 48. De kørte træ væk ad vejen fra det nordøstlige

hjørne og hen langs nr. 38A og 38. Han kørte også sand, fliser og brændekløver ind på sin grund ad denne vej. Han kørte med trailer. Han kørte mest på vejen i begyndelsen, men han brugte den i hele sin ejertid. Da han kørte ind med sand og fliser, kørte han hele vejen ind på sin egen grund. Når han kørte træ væk, kørte han som minimum helt hen til skel med trailer. Der stod et skur lidt syd derfor.

Forevist foto, ekstraktens side 406, har vidnet forklaret, at han ikke synes, at skuret på nummer 38A havde så stort et udhæng, som det ses på fotoet. Han vil skyde på, at der var 3-4 meter ved siden af skuret. Han kunne i hvert fald godt køre der.

Han har gået der til fods men kun et par gange.

Han har ikke tal på, hvor mange gange han har kørt på vejen, men det er mange gange. Han er usikker på, om han har brugt vejen det sidste års tid af sin ejertid, men ellers har han brugt den.

Forevist foto, ekstraktens side 407, har han forklaret, at her ses de fliser, som han har lagt. Han kørte ind med fliser og sand ad vejen forbi nummer 38A og 38.

Damen, der ejede ejendommen i nr. 38A, hed vist ^I Han talte med hende om, at han brugte vejen. Hun havde ikke noget imod det. Han mener, at ejeren af nr. 38 ikke var helt fornøjet med, at han brugte vejen.

I starten orienterede han damen i nr. 38A, når han kørte på vejen. Han tror, hendes holdning generelt var, at det kunne han gøre. Senere orienterede han hende ikke hver gang. Der lå ikke noget, der forhindrede ham i at køre ind på hans ejendom. Der stod en slags trådhegn, som de tog til side. Måske gjorde de det ved fælles hjælp. Han husker ikke, om de satte det for hver gang efter brug. Der stod ikke et træ, der gjorde, at han ikke kunne køre ind.

Han er ikke bekendt med en afgørelse fra 1992 vedrørende vejen.

^E har som vidne vedstået at have skrevet erklæring af 9. januar 2023, ekstraktens side 377, og har forklaret, at han efter at have modtaget vidneindkaldelsen har gjort undersøgelser vedrørende tidspunktet, hvor han opførte et brændeskur på nr. 48. Han har ikke heraf kunnet se, om brændeskuret er opført 1 eller 2 år efter deres overtagelse, men ellers kan han vedstå indholdet af den oplæste erklæring.

Forevist foto, ekstraktens side 405, har vidnet forklaret, at bygningen længst tilbage på fotoet, er det brændeskur, han har bygget. Efter de flyttede ind, fæl-

dede de først nogle store træer. Han vil vurdere, at skuret blev opført ½-1 år efter deres indflytning. Han husker, at naboen plantede pil på den anden side af skuret, og at det voksede hurtigt. Det irriterede ham, da pil er svær at slå tilbage. Han byggede brændeskuret af genbrugsmaterialer og ret simpelt, så det kunne pilles fra hinanden igen.

Grunden på nr. 48 falder utroligt meget, og huset er ligesom bygget ind i bakken. På et tidspunkt skulle han have en flishugger ned i haven, og han fik den "kranet" ned, hvilket medførte, at både kran og flishugger blev beskadiget. Hvis man skal bruge den normale adgangsvej til nr. 48 er det nødvendigt at "krane" ting ned i bunden af grunden. Hertil er der ingen anden adgang end den tinglyste vej.

Forevist foto, ekstraktens side 406, har han forklaret, at skuret på nr. 38A måske er restaureret i forhold til, da han boede der. Han synes, det er "vokset lidt til" i højre side. Efter hans hukommelse var der mere plads til at køre igennem, men dette er han ikke sikker på. Han brugte kun vejen, når han skulle transportere ting. Man overrendte ikke hinanden. Skåde Bakker er lidt en krigszone, hvor alle er optaget af, hvor skellet går. De tidligere ejere af hans ejendom var i krig med alle, fordi der havde ligget en skov på grunden, som de tidligere ejere havde ryddet.

Da de købte nr. 48, fik de et skattemæssigt tjek af, om grunden kunne udstykkes. I den forbindelse fik de oplyst, at den tinglyste vej var den eneste vej til den nordlige del af grunden, der ligger på skrænten. Han var således bekendt med servitutten, da han købte ejendommen. Han er generelt meget grundig, og han læste det hele igennem. Måske fortalte ejendomsmægleren ham det også. Udstykningen har en værdi og den eneste adgang til stykket, der eventuelt kunne udstykkes, var den tinglyste vej. Han undersøgte, om der kunne ske udstykning, og det kunne der ikke.

Baggrunden for at de fik "kranet" en brændehugger ned i haven via den normale adgangsvej til nr. 48 var, at han havde bygget skuret i hjørnet ved vejen til nummer 38A. Det ville tage en weekends arbejde at tage det ned og sætte det op igen.

Han var ikke bekendt med Aarhus Kommunes afslag fra 1992.

Vedrørende spørgsmålet om mulig udstykning mener han, at det var ejendomsmægleren, der sendte en standardforespørgsel om udstykning. Det lå som et bilag ved ejendomshandlen. De har ikke søgt en egentlig udstykningstilladelse. De var ikke interesseret i at udstykke.

Han ved ikke, om oplysningen om udstykning blev givet videre til køberne, da han solgte.

F har forklaret, at han er 66 år og civilingeniør, og at han i dag er pensioneret.

Vidnet har vedstået at have skrevet mailen af 23. januar 2023, ekstraktens side 382, samt vedstået indholdet og har forklaret, at H er hans ægtefælle.

Vidnet har videre forklaret, at de overdrog ejendommen X-vej 38 til C pr. 31. december 2018.

Han har ikke i sin ejertid set eller hørt om, at nogen har brugt vejen forbi nr. 38 og 38A. Han var hjemme 4 dage om ugen, da han var underviser, og han er en påpasselig fyr, der følger med i, hvad der sker. Han har aldrig set nogen køre på vejen eller mødt nogen, der har spurgt om det. Han har aldrig set hjulspor der. Man kunne ikke køre igennem. Der lå grusbunker og byggeaffald. Der blev endvidere bygget et skur på nr. 48, mens han boede der. Dette skur gik næsten på tværs af vejen. Skuret blev opført af E der ejede nr. 48. Dette skur har umuliggjort al kørsel med et køretøj. Desuden stod der et træ foran skuret, som heller ikke kunne passeres.

Han hjalp I de sidste 4 år, hun ejede nr. 38 A. Han slog græs på hendes ejendom et par gange om ugen. De havde endvidere fælles brændeopbevaring under udhænget på skuret i nr. 38 A. Han var derhenne for at hente brænde mindst et par gange om ugen.

Forevist foto, ekstraktens side 406, har vidnet forklaret, at dette er skuret, hvor de havde fælles brænde liggende under udhænget. Skuret på nr. 48 ses i baggrunden. Det var de sidste 4 år af I's liv, at de havde fælles brænde der. Skuret på nummer 38 A har stået der i alle de år, han og hans ægtefælle har boet i nr. 38. I området, hvor stigen ses på fotoet side 406, lå bl.a. jordbunker og byggeaffald. Der var et stormasket grønt trådhegn ind til nr. 48. Heget så ikke ud til at have været åbnet eller trådt over.

Han har aldrig hørt om en tinglyst servitut om vejret. Han blev gjort bekendt med, at der var en servitut fra 1987/88 om, at I ejede vejen op til sit hus i nr. 38 A. For ham var det en selvfølgelighed, da I's ejendom var en koteletgrund.

Han kørte brænde fra udhænget under skuret med trillebør. Nogle gange fik de også leveret brænde, og så blev det leveret for enden af indkørslen i nummer 38 A, hvorefter de kørte det med trillebør det sidste stykke.

Han ved ikke, om træet stod på nr. 48 eller nr. 38A. I og G påstod, at træet stod på I's grund, og I gav tilladelse til at beskære det. Kvinden i nr. 48 kom efterfølgende og klagede, idet hun mente, at træet stod på nr. 48.

Han har aldrig set nogen køre forbi nr. 38 og op til skel mellem nr. 48 og 38 A. Han har heller ikke hørt om nogen, der har gjort det.

Han husker, at der blev fældet træer på nummer 48. Det var ikke mange, da der stadig var "skovagtigt" på skråningen. Han tænker, at de fældede træer blev brændt.

Han har et par gange måtte grave og sætte en rottefælde op, og i denne forbindelse har indkørslen forbi nr. 38 og 38A været lukket et par dage. Herudover har han ikke spærret for indkørsel.

G har forklaret, at han er 81 år og tidligere fotograf og fotohandler. I dag er han pensionist. Han har tidligere ejet ejendommen Sandbakken 6, der delte skel med X-vej 38, 38A og 48.

Vidnet har vedstået indholdet af erklæring af 22. januar 2023, ekstraktens side 380 idet han dog har forklaret, at han ikke hedder Jensen som anført i erklæringen.

Vidnet har forklaret, at den beplantning, der henvises til i erklæringen, har stået der i mange år. Det var i hjørnet ved nr. 48, og der var ikke andet end træer og planter. På et tidspunkt blev der fjernet nogle popler, der var mere end 15 meter høje. I det pågældende hjørne var der et vildnis af træer. Han ved ikke, om skuret, der omtales i erklæringen, lå på nummer 38A. Det var dækket af træer og andet. Han mener, han har set et skur, som ikke er der nu.

Forevist foto, ekstraktens side 405, har vidnet forklaret, at han har svært ved at udtale sig om de skure, der ses på fotoet, da det er set fra B1&B2's grund, og her færdedes han normalt ikke. Han kan ikke huske dette skur.

Han har sandsynligvis set et skur, men han må henholde sig til sin erklæring. Hvis han har set et skur, må det have været, da I ejede ejendommen. Der var uigennemtrængelig beplantning. Han har ikke set færdsel på arealet. Der ville ikke kunne have kørt en bil.

Forevist foto, ekstraktens side 406, har han forklaret, at han tror, det er dette skur, han har skrevet om i erklæringen.

Forevist erklæringen, ekstraktens side 380, har vidnet forklaret, at ^{B2} har skrevet erklæringen på den måde, han har bedt hende om, da hans computer var gået i stykker. Han står stadig inde for indholdet af erklæringen, udover at hans navn står forkert.

Det var en gartner/havemand, der fjernede poplerne. Først blev toppen skåret af. Der var tale om 15 meter høje træer. Træerne blev savet i stykker. Han gad ikke have dem liggende. De blev lagt i en stor bunke i hjørnet på nummer 48. Det er meget længe siden.

Forevist foto, ekstraktens side 406, kan han godt se, hvor fotoet er taget. Om vinteren kunne han se gennem bevoksningen mellem sin ejendom og ejendommene på ^{X-vej} Han havde en meget stor grund, og det var vigtigt med biodiversitet, og derfor lod de tingene være. De rendte ikke igennem beplantningen ind til naboerne. De klippede ikke hæk.

Parternes synspunkter

^{A1&A2}

har i deres påstandsdokument

anført:

"...

3. ANBRINGENDER

3.1. Parterne og ejendommene

Sagsøgerne ("^{A1&A2} ejer og bebor ejendommen matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, beliggende ^{X-vej} 48, 8270 Højbjerg ("^{X-vej} 48"). Tingbog for ejendommen er fremlagt som bilag 1 (ekstraktens side 356-359), og de på ejendommen tinglyste servitutter er frem lagt som bilag 2 (ekstraktens side 209-251) og bilag 3 (ekstraktens side 140-173).

^{X-vej} 48 er forsynet med to adgangsveje, der begge er tinglyst ved servitutter på ejendommen, ligesom der er tinglyst servitutter herom på de øvrige ejendomme, som er berørt af adgangsvejene.

Sagsøgte 1 ("^{B1&B2} ejer og bebor ejendommen matr.nr. 5ei, Skåde By Skåde, beliggende ^{X-vej} 38A, 8270 Højbjerg ("^{X-vej} 38A"). Tingbog for ejendommen er fremlagt som bilag 4 (ekstraktens side 360-365). Som bilag 5 (ekstraktens side 106-139) er fremlagt servitut ejendommens servitutter. Servitutterne er enslydende med bilag 3.

Sagsøgte 2 ("^C ejer og bebor ejendommen matr.nr. 5pæ, Skåde By Skåde, beliggende ^{X-vej} 38, 8270 Højbjerg ("^{X-vej} 38"). Tingbog for ejendommen er fremlagt som bilag 6 (ekstraktens side 366-370), og ejendommens servitutter er fremlagt som bilag 7 (ekstraktens side 174-207). Servitut-

terne er enslydende med servitutterne fremlagt som bilag 3 og bilag 5.

3.2. De omtvistede servitutter

A1&A2 gør gældende, at de
 på ejendommene tinglyste servitutter, indebærer en vej- og færds-
 elsret for A1&A2 via de
 sagsøgte ejendomme.

Vej- og færdselsretten blev tinglyst første gang 7. januar 1946 under løbenummer 1946-5673-63. Følgende fremgår af denne servitut (bl.a. ekstraktens side 123):

"6.

Mod Nord er udlagt en 4 m bred Vej paa Ejendommen, ad hvilken Sælgeren og evt. senere Ejere af Matr. Nr. 35b af Skaade By, Holme Sogn faar Færdselsret. Denne Vej beko-
 stes og vedligeholdes med Halvdelen af hver af Parterne. -
 Retten gælder al Færdsel."

Vej- og færdselsretten blev efterfølgende udvidet ved servitut date-
 ret 14. maj 1987, hvilken servitut ifølge servituttens påtegninger
 blev tinglyst 27. maj 1988 på matriklerne 5ei, 5eh og 35b samt ting-
 lyst 18. oktober 1988 på matrikel 5pæ (bl.a. ekstraktens side 130 f.).
 Følgende fremgår af servituttens:

"Vedrørende deklaration af 10. december 1945, tinglyst den
 7. januar 1946 på ejendommen matr. nr. 5 ei, Skåde by,
 Skåde foretages følgende udvidelse.

Vej- og færdselsretten i 4 meters bredde på ejendommen
 matr. nr. 5 ei, Skåde by, Skåde gælder for fremtiden både til
 fordel for nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 35 b og
 matr. nr. 5 eh, begge Skåde by, Skåde.

Såfremt en af de 2 sidstnævnte grunde måtte blive udstyk-
 ket i en eller flere parceller, gælder vej- og færdselsretten til
 fordel for både de oprindelige matr. nre. 35 b og 5 eh, Skåde
 by, Skåde og udstykkede parceller fra disse matr. nre.

Nærværende deklaration påhviler nuværende og fremtidige
 ejere af matr.nr. 5 ei, Skåde by, Skåde, og ligeledes fremti-
 dige ejere af eventuelle udstykkede parceller fra oven-
 nævnte matr. nr. 5 ei, Skåde by, Skåde, herunder matr.nr. 5
 pæ, Skåde by, Skåde."

Det fremgår således udtrykkeligt af servituttens, at den tidligere
 tinglyste vej- og færdselsret på X-vej 38A og X-vej
 38 skulle udvides til også at omfatte eventuel udstykning af ejen-
 dommen matr.nr. 5eh (X-vej 48). Man har således altid be-
 varede begge adgangsveje, idet udstykning af X-vej 48 måtte
 forblive en mulighed.

3.3. Sagens faktiske omstændigheder

3.3.1. Sagsøgers køb af X-vej 48 og korrespondancen med de sagsøgte

A1&A2 købte Elsdyrvej 48 til overtagelse 1. marts 2021. Købsaftalen er fremlagt som sagens bilag 20 (ekstraktens side 290). I forbindelse med købet var det væsentligt for A1&A2 at der var to adgangsveje til ejendommen, hvilket fremgik af de tinglyste servitutter, som indgik i handelsbilagene, jf. købsaftalens punkt 14 (ekstraktens side 298ø). I tillid til de tinglyste vejog færdselsrettigheder påbegyndte A1&A2 et renoveringsprojekt, som i første omgang skulle omfatte huset indvendigt og dernæst ejendommens udearealer.

Den indvendige renovering blev færdiggjort i foråret 2022, hvorefter A1&A2 påbegyndte renoveringen af udearealerne. Disse renoveringsarbejder omfattede blandt andet anlægsarbejde i den gamle have, bortskaffelse af buskadser samt bortskaffelse af et redskabsskur.

Primo marts 2022 indledte A1&A2 drøftelser med ejeren af X-vej 38A med henblik på at udnytte den på ejendommene tinglyste vejret. Adgangsvejen var på dette tidspunkt delvist fysisk blokeret af små-rod, såsom krukker, rør mv. på X-vej 38A, hvorfor det var nødvendigt at rydde op på vejen ved X-vej 38A, før færdsel i bil kunne foretages. Efter gentagne forgæves forsøg på at drøfte problemstillingen med B1&B2 lykkedes dette endelig den 31. marts 2022, hvor ejerne meget overraskende afviste at anerkende den tinglyste vej- og færdselsret.

Den 4. april 2022 meddelte A1&A2 derfor skriftligt, at de agtede at anvende vejretten langs X-vej 38A og X-vej 38, idet vejretten udgjorde et stort aktiv og var en afgørende forudsætning for A1&A2's køb af ejendommen.

Den 16. maj 2022 bestred ejerne af X-vej 38A igen den tinglyste vej- og færdselsret. Mailkorrespondancen mellem A1 og B1 i perioden 2. marts 2022 til 16. maj 2022 er fremlagt som sagens bilag 8 (ekstraktens side 319- 325).

Den 18. maj 2022 modtog A1&A2 et brev fra advokat Sebastian Ekholm Scheffmann, som ifølge det oplyste repræsenterede ejerne af såvel X-vej 38A, B1&B2 som ejeren af X-vej 38, C. Skrivelsen er fremlagt som sagens bilag 9 (ekstraktens side 345-346). Det fremgår blandt andet af skrivelsen, at A1&A2 ifølge de sagsøgte

opfattelse ikke var berettiget til at benytte den tinglyste vej- og færdselsret, men synspunktet var ikke nærmere begrundet.

Undertegnede svarede på vegne af A1&A2
ved skrivelse af 19. maj 2022, der er fremlagt som sagens bilag 10 (ekstraktens side 347-348). I skrivelsen fastholdt A1&A2, at de var berettiget til at benytte den tinglyste vej- og færdselsret, samt at de sagsøgte ikke havde begrundet deres synspunkt.

Idet der ikke kunne opnås enighed mellem parterne, var nærværende retssag nødvendig.

3.3.2. Den administrative sag ved Aarhus Kommune og Vejdirektoratet

Sideløbende med retssagen, indledte B1&B2
en sag ved Aarhus Kommune om nedlæggelse af den private fællesvej, der er omfattet af de i sagen omtvistede servitutter.

Den 13. december 2022 traf Aarhus Kommune afgørelse om, at anmodningen ikke kunne tages til følge (sagens bilag 15, ekstraktens side 371-373). Følgende fremgår af Aarhus Kommunes afgørelse:

”Ejeren af X-vej 38A har ansøgt Aarhus kommune om nedlæggelse af den private fællesvej på ejendommen X-vej 38A, som er udlagt ved deklaration 10. december 1946.

Aarhus Kommune har vurderet sagen og kan ikke give tilladelse efter privatvejslovens § 71 til at nedlægge den private fællesvej.

Dette er den endelige afgørelse, afgørelsen kan påklages overfor Vejdirektoratet indenfor 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.”

Om baggrunden for Aarhus Kommunes afgørelse anfører Aarhus Kommune blandt andet følgende:

”Servitutten, der udlægger den private fællesvej, er udgangspunktet for hele denne sag. Den private fællesvej er hverken optaget på matrikelkortet eller i matriklen. Til trods for, at Aarhus Kommune ikke har kompetencer til at fortolke på servitutten, så er parterne dog enige i, at servitutten udlægger en privat fællesvej, og at denne tidligere har været benyttet - dog er det uklart i hvilken udstrækning og omfang.

...

Kommunen vurderer, at den private fællesvej, som declarationen sikrer, er af sådan vigtighed for X-vej 48, både økonomisk og praktisk/fysisk, at vejen ikke kan ned-

lægges. Økonomisk er den af vigtighed, fordi grundejer har købt ejendommen med mulighed for udstykning med adgang ad den private fællesvej. Fysisk/praktisk, fordi terræforholdene på ejendommen gør det vanskeligt at etablere adgang til den lavest beliggende del af ejendommen fra ejendommens nuværende adgang mod syd. Den fordel, som ansøger ønsker ved at nedlægge vejen, er muligheden for at bygge en garage i vejarealet. Kommunen vurderer, at vejarealet ikke er den eneste mulighed, ansøger har for at placere en garage. Aarhus Kommune lægger i afgørelsen således vægt på den forventning, som de involverede parter har købt deres ejendom med, og baseret deres fremtidige disposition efter.

Rent trafikalt, driftsmæssigt og trafiksikkerhedsmæssigt, vurderer vejmyndigheden, at det er uden betydning for den samlede påvirkning på det omgivende vejnet, om vejen opretholdes eller ej.

Aarhus kommune ønsker derfor ikke at nedlægge den private fællesvej, da den er af vigtighed for X-vej 48. Derudover er det Aarhus kommunes vurdering, at de fordele ansøger må forventes at opleve ved en nedlæggelse, ikke kan veje tungere end ulempen, som Elsdyr vænget 48 påføres som en konsekvens af, at vejen nedlægges."

Det kan således lægges til grund, at der er enighed mellem A1&A2 på den ene side og B1&B2 på den anden side om, at servitutten udlægger en privat fællesvej, og at denne tidligere har været benyttet.

Derudover fremgår det utvetydigt af afgørelsen, at Aarhus Kommune vurderer, at vejen er vigtig for A1&A2 både økonomisk og praktisk/fysisk.

Endelig vurderer Aarhus Kommune, at den omtvistede vej er uden betydning for det omgivende vejnet, rent trafikalt, driftsmæssigt og trafiksikkerhedsmæssigt.

På baggrund af en samlet vurdering har Aarhus Kommune således valgt at opretholde vejen.

B1&B2 påklagede herefter afgørelsen til Vejdirektoratet. Vejdirektoratet fastholdt den 23. februar 2023 Aarhus Kommunes afgørelse, jf. bilag 19 (ekstraktens side 383-388). Følgende fremgår af afgørelsen:

"Vejdirektoratets vurdering og afgørelse

Er vejen taget i brug som privat fællesvej Vejdirektoratet forstår af sagens akter, at du ansøger om "nedlæggelse af en privat fællesvej". Du oplyser endvidere, at vejen er "sekundær adgangsvej" for de vejberettigede ejendomme.

Aarhus Kommune har forespurgt både dig og ejer af ejendommen X-vej 48 om anvendelse af vejen, og således undersøgt dette nærmere i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ejeren af ejendommen X-vej 48 oplyser, at de anvender vejen, men ikke i det omfang de ønsker. Du oplyser til kommunen, at der fra din ejendoms vestlige gavl og frem til skellet mod nr. 48 ikke har været vej, men det kan ikke udelukkes. Yderligere at gående færdsel har været mulig.

Vejdirektoratet har ikke grundlag for at kritisere Aarhus Kommunes vurdering om, at vejen har været taget i brug som privat fællesvej.

Skøn under regel

Vi er enig i, at Aarhus Kommune ikke alene lovligt kan begrunde et afslag på nedlæggelse af en privat fællesvej med, at kommunen har "en konservativ indstilling til nedlæggelse af private fællesvej, hvor vi som udgangspunkt kun nedlægger private fællesvej hvor alle parter kan blive enige derom".

Dog ses Aarhus Kommune ikke at have begrundet den endelige afgørelse hermed, og har således ikke sat skøn under regel.

Vi kan i øvrigt konstatere, at kommunen har taget dine høringsbemærkninger til efterretning og tilrettet den endelige afgørelse på den baggrund.

Fortolkning af privatvejslovens § 72 og vigtighed for en vejberettiget ejendom

Det fremgår af privatvejslovens § 72, at en privat fællesvej helt eller delvist skal opretholdes hvis 1) den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom, eller 2) vejen i øvrigt er af vigtighed for en ejendom med vejret til vejen.

Vejdirektoratet kan konstatere, at kommunen har begrundet sin afgørelse om afslag på nedlæggelse af vejen, med henvisning til vejens vigtighed for ejendommen X-vej 48, sådan som det fremgår af privatvejslovens § 72, stk. 2.

Der er blandt andet lagt vægt på, at den privat fællesvej skal fungere som adgangsvej ved en potentiel udstykning på mat.nr. 5eh, idet terrænforholdene på matriklen ikke ville gøre muligt at have adgangsvej fra mat.nr. 35b."

Såvel Aarhus Kommune som Vejdirektoratet har således vurderet, at de i sagen omtvistede servitutter faktisk udlægger en privat fællesvej, og at denne tidligere har været benyttet. Følgende fremgår af

Aarhus Kommunes afgørelse herom, som Vejdirektoratet har opretholdt:

”Til trods for, at Aarhus Kommune ikke har kompetencer til at fortolke på servitutten, så er parterne dog enige i, at servitutten udlægger en privat fællesvej, og at denne tidligere har været benyttet - dog er det uklart i hvilken udstrækning og omfang.”

Det er således uomtvisteligt i sagen, at servitutten udlægger en privat fællesvej, og at denne tidligere har været benyttet.

Derudover har Vejdirektoratet udtrykkeligt opretholdt Aarhus Kommunes vurdering af, at den omtvistede vej er af vigtighed for ^{A1&A2} hvorfor vejen i henhold til privatvejlovens § 72 skal opretholdes.

På trods af de klare afgørelser fra Aarhus Kommune og Vejdirektoratet forsøgte ^{B1&B2} alligevel af få sagen genoptaget ved Vejdirektoratet. Ved afgørelse af 12. april 2024 (sagens bilag 21, ekstraktens side 393-396) afviste Vejdirektoratet at genoptage sagen.

Sammenfattende har både Aarhus Kommune og Vejdirektoratet således givet ^{A1&A2} medhold i, at den i sagen omtvistede vej ikke skal nedlægges.

Senest har Aarhus Kommune ved mail af 3. oktober 2024 til ^{B1&B2} varslet påbud om at rydde vejen i medfør af privatvejlovens § 66. Det fremgår af sagens bilag 23 (ekstraktens side 399-403).

Forløbet støtter i det hele ^{A1&A2's} principale anbringende om, at den tinglyste vej- og færdselsret er gyldig og skal respekteres.

3.4. Ad de sagsøgte anbringender til støtte for påstandene om afvisning

Det bestrides, at der er grundlag for at afvise sagen.

Sagsøgerne har betydelig retlig interesse i pådømmelsen af sagen, hvilket blandt andet støttes af afgørelserne fra Aarhus Kommune og Vejdirektoratet samt ejendomsmæglervurderingen fremlagt som bilag 18 (ekstraktens side 378-379).

Det bestrides videre, at sagens bilag y skulle medføre, at sagsøgerne ikke har retlig interesse i sagens pådømmelse, lige som det er uden betydning for spørgsmålet om retlig interesse, om sagsøgerne har søgt om tilladelse til udstykning ved Aarhus Kommune.

3.5. Ad de sagsøgte anbringende ”manglende udnyttelse af vej- og færdselsretten”

A1&A2 bestrider, at vej- og færdselsretten er bortfaldet som følge af manglende udnyttelse. Der foreligger hverken lovgrundlag eller retspraksis til støtte for synspunktet, og det bestrides i øvrigt, at vejen ikke har været benyttet, jf. parts- og vidneforklaringerne samt de skriftlige erklæringer fra tidligere ejere af X-vej 48, jf. sagens bilag 16 (ekstraktens side 374-375) og bilag 17 (ekstraktens side 377).

3.6. Ad de sagsøgte anbringende "passivitet"

A1&A2 bestrider, at vej- og færdselsretten er bortfaldet som følge af påstået passivitet. Der foreligger hverken lovgrundlag eller retspraksis til støtte for synspunktet, og det bestrides i øvrigt, at A1&A2 eller de tidligere ejere af ejendommen X-vej 48 har forholdt sig passivt.

3.7. Ad de sagsøgte anbringende "interessebortfald"

A1&A2 bestrider, at vej- og færdselsretten er bortfaldet som følge af påstået interessebortfald. Der foreligger hverken midlertidigt eller definitivt interessebortfald, og det er i den forbindelse uden betydning, at vej- og færdselsretten i en årrække alene har været udnyttet sporadisk.

Det fremgår tværtimod af Aarhus Kommunes afgørelse af 13. december 2022, at vej- og færdselsretten er af vigtighed for A1&A2 både økonomisk og praktisk/fysisk.

3.8. Ad de sagsøgte anbringende "forældelse"

A1&A2 bestrider, at vej- og færdselsretten er bortfaldet som følge af påstået forældelse, allerede fordi retten ikke har karakter af en fordring, der er omfattet af forældelseslovens anvendelsesområde.

Der foreligger hverken lovgrundlag eller retspraksis til støtte for synspunktet, og det bestrides i øvrigt, at A1&A2 eller de tidligere ejere af ejendommen X-vej 48 har forholdt sig passivt.

3.9. Ad de sagsøgte anbringende "frihedshævd"

A1&A2 bestrider, at servitutterne er bortfaldet som følge af frihedshævd. Bevisbyrden for påstået frihedshævd påhviler de sagsøgte.

Bortfald som følge af frihedshævd kræver, at ejendommens ejer (den hævden) gennem hævdstid har rådet over ejendommen på en måde, som er uforenelig med retten. Hævdstiden for friheds-

hævd er minimum 20 år, og frihedshævd kræver, at vej- og færdselsretten ikke er benyttet på noget tidspunkt i løbet af hævdstiden.

Hverken de sagsøgte, ^{B1&B2} eller sagsøgte, ^C har på noget tidspunkt rådet over deres respektive ejendomme på en måde, som er uforenelig med vej- og færdselsretten. Den eneste fysiske foranstaltning, der er foretaget, er placeringen af krukke, byggematerialer og andet løse ved ejendommen ^{X-vej} 38A. Dette løse har ikke forhindret færdsel, men har alene forhindret færdsel med bil over en kortere periode. Der er på intet tidspunkt foretaget foranstaltninger af ^C på ^{X-vej} 38.

Det er i duplikkerne gjort gældende, at et skur på ^{X-vej} 38A skulle medføre en råden, der er uforenelig med den tinglyste vej- og færdselsret. Det bestrides. Placeringen af skuret forhindrer ikke udnyttelse af vej- og færdselsretten – hverken til fods eller i bil – og vejen er også de facto anvendt til både gående og kørende færdsel løbende siden skurets opførelse, jf. vidneerklæringerne fremlagt som bilag 16 (ekstraktens side 374-375) og bilag 17 (ekstraktens side 377).

Videre fremgår det af duplik af 1. februar 2023, at et stort træ skulle have spærret for vej- og færdselsretten i en ikke nærmere defineret periode. Dette bestrides og er modbevist ved sagens bilag 16 (ekstraktens side 374-375) og bilag 17 (ekstraktens side 377).

Endelig bestrides det, at periodevis "rod", haveaffald og andet let flytbart løse er tilstrækkeligt til at opfylde uforenelighedsbetingelsen, da dette i sagens natur let kan flyttes, omgås eller lignende.

Allerede fordi de sagsøgte på intet tidspunkt har rådet over vejen på en måde, som er uforenelig med de tinglyste servitutter, er betingelserne for frihedshævd ikke opfyldt af nogen af de sagsøgte.

Derudover bestrides det fortsat, at de sagsøgte har opfyldt den tidsmæssige betingelse for alderstidshævd. De sagsøgte har bevisbyrden herfor, og bevisbyrden er ikke løftet. Tværtimod er det ved bilag 16 (ekstraktens side 374-375) og bilag 17 (ekstraktens side 377) dokumenteret, at vejen løbende er blevet anvendt til såvel gående som kørende færdsel.

Det bemærkes, at de sagsøgte fortsat ikke har anført det nærmere start- og sluttidspunkt for den periode, hvor frihedshævd angiveligt skulle være indtrådt.

Sammenfattende er ingen af betingelserne for frihedshævd således opfyldt af nogen af de sagsøgte, hvorfor den tinglyste vejog færdselsret ikke er bortfaldet som følge af frihedshævd.

3.10. Ekstinktion

Såfremt Retten mod forventning måtte finde, at den tinglyste vejog færdselsret er bortfaldet ved frihedshævd, gøres det subsidiært gældende, at A1&A2 har fortrængt den vundne hævd i medfør af tinglysningens § 26, stk. 1, jf. § 1, stk. 2.

Det gøres i den forbindelse gældende, at A1&A2 var i god tro om eksistensen af den tinglyste vej- og færdselsret, idet denne fremgik af bilag til købsaftalen på ejendommen, og idet der på besigtigelses- og handelstidspunktet ikke var placeret løsøre på vejen foran X-vej 38A.

De sagsøgte har i duplikkerne bestridt, at A1&A2 har været i god tro i forbindelse købet af X-vej 48. Til støtte for synspunktet har C fremlagt Højesterets dom af 12. maj 2020. Den anførte dom adskiller sig imidlertid meget væsentligt fra omstændighederne i nærværende sag. I Højesterets dom var faktum, at køberne ikke var bekendt med servitutten i forbindelse med købet. I nærværende sag var A1&A2 ikke blot bekendt med servitutterne ved købet. Den tinglyste vej- og færdselsret havde stor betydning for deres beslutning om at købe ejendommen samt den efterfølgende indretning og istandsættelse, herunder fjernelse af et skur på egen grund. Omstændighederne i den som bilag IIA fremlagte dom fra Højesteret er således ikke sammenlignelige med omstændighederne i nærværende sag.

Som bilag 20 er fremlagt købsaftale vedrørende X-vej 48, underskrevet 2. februar 2021. Det fremgår af punkt 14 (ekstrakten side 298), at servitutterne udgjorde en del af handelsbilagene.

3.11. Syn og skøn

De sagsøgte har under sagen gennemført syn og skøn, og det gøres gældende, at de fremkomne skønserklæringer støtter sagsøgernes synspunkter i sagen.

Dels fremgår af det af svaret på spørgsmål 1 (ekstrakten side 412 nederst), at det efter skønsmandens vurdering er muligt at anlægge den i servitutten anviste vej i 4 meters bredde.

Dels fremgår det af skønsmandens svar på spørgsmål 3 (ekstraktens side 417), at den forøgelse af trafikken, som etablering af vejen vil medføre, ikke skønnes at udgøre en øget sikkerhedsrisiko.

..."

B1 B2 og C har i deres påstandsdokument anført:

" ...

ANBRINGENDER

Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 gør til støtte for de nedlagte påstande gældende.

Ad frifindelse og Sagsøgte 1's og Sagsøgte 2's selvstændige påstande

- at Sagsøger ikke - eller dog ikke for tiden - har nogen færdselsret iht. servitutterne omfattet af Sagsøgers påstande, som kan udnyttes, idet Aarhus Kommune har truffet afgørelse om, jf. bilag y, at den 4 meter brede private fællesvej ikke lovligt kan anlægges og tages i brug som færdselsareal,
- at Sagsøger på trods af at være opfordret hertil ikke har afklaret med Aarhus Kommune om der kan ske udstykning af Sagsøgers ejendom, og om der vil kunne opnås tilladelse til at anvende den udlagte 4 meter brede private fællesvej som adgangsvej til Sagsøgers ejendom eller en nyudstykket ejendom, herunder om der kan ske godkendelse af, at der etableres en yderligere overkørsel til Sagsøgers ejendom eller en nyudstykket ejendom, hvilket Sagsøger burde have gjort, henset til at der foreligger en afgørelse fra Aarhus Kommune, jf. bilag y, om afslag på at etablere vejadgang via den private fællesvej, og dermed anlægge og tage den udlagte 4 meter brede private fællesvej i brug,
- at Vejdirektoratets afgørelse alene tager stilling til om den udlagte 4 meter brede private fællesvej skal nedlægges som adgangsvej, men ikke forholder sig til om anlæg og ibrugtagning af den udlagte 4 meter brede private fællesvej er sket lovligt, jf. Aarhus Kommunes afgørelse, jf. bilag y, herunder hvornår dette skulle være sket, hvorfor afgørelsen lider af væsentlige retlige fejl, og ikke er gældende,
- at Aarhus Kommune ifm. varsel om påbud om rydning af den udlagte 4 meter brede private fællesvej er forpligtet til at foretage en ny selvstændig vurdering af om der er grundlag for lovligt at benytte den udlagte 4 meter brede private fællesvej som færdselsareal til Sagsøgers Ejendom eller en nyudstykket ejendom, herunder afklare, om der overhovedet er tale om en privat fællesvej, der kan administreres som sådan,
- at den udlagte 4 meter brede private fællesvej, som er omfattet af den tinglyste deklaration med dato og løbenummer 7.1.1946-5673-63 aldrig er anlagt og taget i brug,
- at Sagsøgers evt. sporadiske benyttelse til gående eller kørende færdsel, som dog bestrides, af den udlagte 4 meter brede private fællesvej ikke kan statuere ibrugtagning af den private fællesvej eller at denne er anlagt,
- at den udlagte 4 meter brede private fællesvej, som er omfattet af den tinglyste deklaration med dato og løbenummer 7.1.1946-5673-63 under alle omstændigheder er taget ulovligt i brug, idet Aarhus Kommune tidligere har meddelt ejeren af Sagsøgers ejendom afslag på at tage den udlagte 4 meter brede private fællesvej i brug som

Det kan herefter lægges til grund, at skuret på nr. 38A delvist er bygget på arealet, der er omfattet af den tinglyste vej- og færdselsret. Efter ^{F's} forklaring, der støttes af det fremlagte ortofoto fra 1999, bilag E, ekstraktens side 274, lægger retten endvidere til grund, at skuret på nr. 38A var opført den 1. januar 2000, da ^F og hans ægtefælle overtog ejendommen i nr. 38.

Retten finder, at de nuværende og tidligere ejere af nr. 38A herefter i mere end 20 år har rådet over ejendommen i nr. 38A på en måde, som er uforenelig med den tinglyste vej- og færdselsret i 4 meters bredde.

Aarhus Kommune har den 30. marts 1992 i en matrikulær sag om udstykning af matr.nr. 5 eh [nr. 48] truffet afgørelse om afslag på en ansøgning i henhold til reglerne i privatvejsloven om tilladelse til, at "det 4 meter brede færdselsareal over matr.nr. 5 ei [nr. 38A] og 5 pæ [nr. 38] udlægges som vejadgang til matr.nr. 5 eh [nr. 48]". Afgørelsen har været indbragt for Trafikministeriet, der ved afgørelse af 20. oktober 1992 ikke fandt grundlag for at tilsidesætte Aarhus Kommunes afgørelse.

^D der ejede nr. 48 fra 1997 til januar 2004, har forklaret, at han har kørt i bil med trailer på arealet med den tinglyste vej- og færdselsret, og at han kunne køre forbi skuret på nr. 38A. Efter forklaringen lægger retten til grund, at ^D mest brugte vejen i starten af sin ejertid, hvor han kørte en del fældede træer på nr. 48 væk via vejen på nr. 38A og 38, og at han herudover lejlighedsvist har brugt vejen og f.eks. kørt en brændekløver samt sand og fliser til anlæg af flisebelægning ind på nr. 48 via vejen. ^D har forklaret, at han er i usikker på, om han har brugt vejen det sidste år af sin ejertid.

Efter ^{E's} forklaring lægger retten til grund, at han i 2004-2005 opførte et skur i det nordøstlige hjørne på nr. 48 ind mod nr. 38A, der betød, at man ikke kunne køre ind på nr. 48 via det tinglyste vejareal. Efter forklaringerne fra ^{B1} og ^{A1} lægger retten til grund, at skuret på nr. 48 blev nedtaget i maj 2022. ^{B1} har endvidere forklaret, at der stod et 5-8 meter højt træ, der ses på fotoet i bilag S, ekstraktens side 284, som dækkede for skuret på nr. 48.

Efter det anførte lægger retten til grund, at den tinglyste vej- og færdselsret har været benyttet i et vist omfang navnlig i forbindelse med bortkørsel af træ i den første del af ^{D's} ejertid fra 1997, og at benyttelsen stort set er ophørt efter ^{E's} opførsel af et skur på nr. 48 i 2004-2005. Udover ^{D's} forklaring om, at han et par gange har gået der til fods, er der ikke oplysninger om, at vejen har været benyttet til gående færdsel.

Da de nuværende og tidligere ejere af nr. 38A som nævnt i mere end 20 år har rådet over ejendommen i nr. 38A på en måde, som er uforenelig med den ting-

lyste vej- og færdselsret i 4 meters bredde, finder retten, at denne ret er bortfaldet ved frihedshævd. Da mere end 1,5 meter af vejens bredde er bebygget med et skur inklusiv udhæng og under hensyn til den hidtidige anvendelse, er der ikke grundlag for delvis opretholdelse af vej- og færdselsretten.

A1 har forklaret, at de talte med mægleren om bl.a. servitutter og muligheden for udstykning, som mægleren ikke ville afvise, men som mægleren udtalte ikke var op til ham at afgøre. Efterfølgende gennemgik de servitutterne med deres advokat, og den tinglyste vej- og færdselsret var et aktiv for dem.

Efter placeringen af skuret på nr. 38A samt beplantningen, stenbede og øvrige forhold på stedet, der var synlige fra nr. 48, finder retten, at A1&A2 ved tinglysning af deres ret til nr. 48 måtte gå ud fra, at B1&B2 havde ret til at placere skuret og beplante deres grund som sket. Da de under disse omstændigheder ikke har undersøgt forholdene nærmere, finder retten, at de ikke har fortrængt B1&B2's ret etableret ved frihedshævd, jf. tinglysningslovens § 26, jf. § 1, jf. § 5.

Herefter og under hensyn til sammenhængen mellem vej- og færdselsretten over nr. 38A og nr. 38 tages B1&B2's samt C's påstande om frifindelse og selvstændige principale påstande til følge.

Sagsomkostninger

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, der er angivet til 5 mio. kr., forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift inkl. moms med 187.500 kr., udgift til vidnegodtgørelse med 364,76 kr. og udgift til syn og skøn med 87.167,70 kr. B1 B2 og C er ikke momsregistreret.

For så vidt angår udgiften til syn og skøn, der samlet udgør 161.692,25 kr., har retten fundet, at B1 B2 og C skal betale den del af udgiften, der vedrører spørgsmål om den vejtekniske mulighed for at anlægge en 4 meter bred privat fællesvej og beskrivelse af anlæggelse af en sådan vej (delvist besvarelsen af spørgsmål 1) samt spørgsmålet om færdselssikkerhedsmæssig risiko (besvarelse af spørgsmål 3), idet disse dele er tabt af B1 B2 og C eller har været uden betydning for sagens afgørelse. Denne del er fastsat som salæret til skønsmand Paw Nielsen på 15.006 kr., halvdelen af salæret til skønsmand Rasmus Kristian Peiter Rasmussen på 31.889,38 kr. og en tredjedel af salæret til skønsmand Jesper Sørensen på 27.629,17 kr., i alt 74.524,55 kr. Den resterende del på 87.167,70 kr. skal betales af A1&A2

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, B1&B2 frifindes.

Sagsøgte, C frifindes.

Sagsøgerne, A1&A2 skal anerkende, at de på sagsøgernes ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og de sagsøgte, B1&B2's ejendom matr.nr. 5 ei, Skåde By, Skåde, X-vej 38A, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6 samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt og uden retsvirkning, hvorfor sagsøgerne straks skal medvirke til aflysning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser.

Sagsøgerne, A1&A2 skal anerkende, at de på sagsøgernes ejendom matr.nr. 5eh, Skåde By, Skåde, X-vej 48, 8270 Højbjerg, og sagsøgte, C's ejendom matr.nr. 5 pæ, Skåde By, Skåde, X-vej 38, 8270 Højbjerg, tinglyste servitutter tinglyst den 7.1.1946 under løbenummer 1946-5673-63 fsva. pkt. 6, tinglyst den 18.10.1988 under løbenummer 1988-7000-63 samt tinglyst den 27.5.1988 under løbenummer 1988-33969-63 er ophørt og uden retsvirkning, hvorfor sagsøgerne straks skal medvirke til aflysning af de pågældende servitutter/servitutbestemmelser.

A1&A2 skal inden 14 dage betale sagsomkostninger med 275.032 kr. til B1 B2 og C

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.