

MRF 2024.80

Vestre Landsrets dom af 2. februar 2024, 16. afd., sag BS-38798/2023-VLR
(Lisbeth Kjærgaard, Henrik Bjørnager Nielsen og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.))

B ApS (adv. Niels Holger Printz) mod A ApS (adv. Peter Rask)

B ApS skulle som ny ejer af tjenende ejendom erhvervet fra E anerkende A ApS' utinglyste færdselsret ved overkørsel over B ApS' ejendom, da E fandtes i ond tro ved erhvervelsen af den tjenende ejendom.

Sagen angik, om en utinglyst færdselsret over B ApS' ejendom (matr. aa) var ekstingveret. F (A ApS) havde i 1990'erne erhvervet ejendommen D-vej 17 og havde efterfølgende omdannet den til udlejningslejligheder. Da der var problemer med parkeringspladser til lejlighederne, meddelte Hobro Kommune som daværende ejer af matr. aa i 1998 F "tilladelse til privatkørsel (overkørsel) på/fra C-vej". Tilladelsen blev ikke tinglyst på matr. aa. Ved skøde tinglyst den 3. september 2020 erhvervede E ejendommene matr. cc og aa med overtagelse den 1. marts 2019, og begge matrikler blev i henhold til tinglyst skøde af 25. november 2020 overdraget til B ApS med overtagelse den 1. december 2020. Efter overtagelsen den 1. marts 2019 opsatte E et hegn. A ApS gjorde indsigelser herimod, og i august 2019 aftalte parterne, at overkørslen kunne genetableres, hvis A ApS ryddede op på D-vej 17 og etablerede fire parkeringspladser D-vej 17, hvoraf den ene var til B ApS. Hegnet blev herefter fjernet, men blev senere genopsat. A ApS anlagde herefter retssag mod B ApS med påstand om, at B ApS skulle (1) nedtage det opsatte hegn, (2) anerkende, at A ApS havde en færdselsret fra C-vej over matr. aa ind til ejendommen D-vej 17, og (3) tilpligtes at tinglyse færdselsretten. Byretten lagde efter bevisførelsen til grund, at B ApS ved købet af ejendommene matr. aa og cc var bekendt med ejendommen udefra, at D-vej 17 fremstod med biler parkeret, og at det var åbenlyst, at bilerne skulle køre ind over matr. aa for at kunne parkere ved D-vej 17. Byretten fandt herefter, at B ApS havde haft en sådan opfordring til at undersøge eventuelle færdselsret-tigheder over matr. aa, at undladelsen heraf ikke kunne fortrænge A ApS' utinglyste færdselsret

over matr. aa. Byretten fandt derfor ikke grundlag for at ekstingvere A ApS' utinglyste overkørselsret, hvorefter A ApS fik medhold i alle tre påstande. B ApS ankede til landsretten med påstand om frifindelse og gjorde supplerende gældende, at kommunen i 1998 alene havde givet tilladelse til privat overkørsel, og at den tilsagte ret derfor ikke kunne anvendes af lejere i D-vej 17, da lejernes kørsel måtte betragtes som erhvervs-mæssig kørsel. Landsretten afviste synspunktet med henvisning til, at tilladelsen var generelt formuleret og efter sit indhold også måtte anses for at omfatte en ret til privatkørsel for lejere. Herefter lagde landsretten til grund, at hvis A ApS' utinglyste ret til privatkørsel over B ApS' ejendom skulle anses for bortfaldet ved ekstinktion, krævede det, at E havde været i god tro om den utinglyste ret på tidspunktet for anmeldelsen af aftalen ved tinglysning. Landsretten fandt, at E ikke havde været i god tro, og tilpligtede herefter B ApS at anerkende, at A ApS havde en færdselsret fra C-vej over matr. aa ind til ejendommen D-vej 17, så ejeren af A ApS havde den færdselsret, der fremgik af tilladelsen fra kommunen fra 1998, uden at de af B ApS fremlagte oplysninger om parkeringsnorm og parkeringsfond kunne tillægges betydning. Landsretten fandt dog ikke, at A ApS havde ret til uhindret kørsel over matr. aa. Landsretten fandt derfor ikke grundlag for at pålægge B ApS at nedtage det opsatte hegn i hele sin udstrækning, hvorfor B ApS frifandtes for påstanden om nedtagning af hegnet, ligesom B ApS blev frifundet for påstanden om tinglysning af færdselsretten. B ApS' anbringende om, at færdselsretten var gyldigt opsagt, blev afvist, da dette ikke var blevet behandlet i byretten.

Kommentar: Det fremgår af dommen, at den utinglyste færdselsret var baseret på en tilladelse fra kommunen som daværende ejer af den tjenende ejendom. Da placering af overkørsler kan reguleres ved lokalplan, skulle tilladelsen have været godkendt af kommunen efter planlovens § 42 for at opnå tingsretlig gyldighed, hvilket efter sagens oplysninger tilsyneladende blev overset af parterne, hvorfor

MRF 2024.80

der ikke har været anledning for domstolene til at tage stilling hertil. I stedet drejede sagen sig om, hvorvidt den utinglyste færdselsret var ekstingveret som følge af ond tro hos E, der i øvrigt solgte ejendommen videre til B ApS. Det nærmere forhold mellem E og B ApS fremgår ikke af dommen, der må forstås på den måde, at når E ikke kunne ekstingvere den utinglyste ret, var det samme gældende for B ApS, hvilket kunne fortjene en nærmere begrundelse i dommen.



RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 28. juli 2023

Sag BS-34878/2022-ALB

A ApS
(advokat Peter Rask)

mod

B ApS (advokat Niels Holger Printz)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Bo Dietz.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 16. september 2022.

Sagen drejer sig om hævd / ekstinktion.

A ApS har nedlagt følgende påstand:

PÅSTAND:

1. Sagsøgte tilpligtes at nedtage opsat hegn ved C-vej, matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.
2. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger har færdselsret fra C-vej, over matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.
3. Sagsøgte tilpligtes at tinglyse, at sagsøger har færdselsret fra C-vej, over matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.

B ApS har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

E erhvervede fra Mariagerfjord Kommune ejendommene matr.nr. cc og aa med overtagelsesdag den 1. marts 2019. Købsaftalen fremgår af bilag A.

Matrikelkort, som viser de involverede matrikler, fremgår af bilag B.

Skøde i forbindelse med salget til E fremgår af bilag C og videreoverdragelsen til sagsøgte, B ApS fremgår af bilag D.

Sagsøgeren, A ApS henvendte sig til E i sommeren 2019 vedrørende overkørsel via matr.nr. aa til D-vej 17, der var blevet forhindret af et hegn opsat af E.

Sagsøgeren henviste her til, at Hobro Kommune i 1998 havde givet tilladelse til overkørsel af matrikel aa. Kommunens tilladelse fremgår af bilag 1.

Det blev efterfølgende på et møde på ejendommen i august 2019 aftalt, at overkørslen kunne genetableres, såfremt sagsøger ryddede op på ejendommen D-vej 17 og etablerede 4 pladser på ejendommen, hvoraf én skulle stilles til rådighed for ejeren af matr.nr. cc. Sagsøger foretog imidlertid ikke oprydning eller etablering af de 4 p-pladser, og hegnet blev derfor genopsat af sagsøgte.

Forklaringer

F (A ApS) har som part forklaret, at han er født i 1959 i ejendommen D-vej 17. Han overtog selv ejendommen efter sin mor i slutningen af 90'erne. Der var et jernbanespor med grus i bag ejendommen. De havde indkørsel ad denne vej, ind over gruset. Gruset ophørte ca. i skel til genboen G, derfra var der bare skinner. Efter hans overtagelse af ejendommen anvendtes samme adgangsvej. Han lavede ejendommen om til udlejningslejligheder, hvortil der skal være p-plads. Kommunen ville i første omgang have p-pladser i D-vej, men det kunne ikke lade sig gøre, hvorfor kommunen gav den i sagen fremlagte tilladelse til parkering i C-vej. Sagsøgte overtog matrikel aa i 2019 og satte hegn op. Området fremstod som på billedet ekstraktens side 28. Billedet er taget før der blev lavet p-pladser. Efter at sagsøgte havde sat hegnet op, mødtes de på pladsen. Han havde en fotokopi af kommunens tilladelse med til sagsøgte. De aftalte, at han skulle rydde op og lave 3 p-

pladser på til D-vej 17 og 1 p-plads til B ApS. Der var ikke nogen tidshorisont på. Han havde ikke udført arbejdet den 26. juli 2020, hvor sagsøgte varslede, at der ville blive sat hegn op. Han tror ikke de talte sammen derefter. Hegnet blev taget ned, og han etablerede p-pladser og ryddede op. Efter hans opfattelse var det helt åbenlyst, at man kørte ind den vej. Man kunne selvfølgelig ikke se, at indkørsel skete over en fremmed matrikel. Efter at hegnen er blevet sat op igen, har hans lejere måtte parkere andet steds, han ved ikke hvor.

E har som part forklaret, han købte ejendommen af kommunen i 2019. Han kendte ejendommen udefra, men var ikke inde at kigge. Han tænkte ikke nærmere over parkeringsforhold og adgangsvej for D-vej 17. Han var ved købet ikke bekendt med overkørselsretten, og fik ikke udleveret kopi af den af kommunen udstedte tilladelse. I maj 2019 satte han plankeværk op, da han ikke kunne holde at se ind på rodet ved D-vej 17. Han blev kontaktet af kommunaldirektøren, der sagde der var et problem, eftersom sagsøgeren havde en overkørselsret. Det problem ville kommunen gerne have løst. Han havde møde med borgermesteren, Mogens Jespersen, hvor han fik udleveret kopi af kommunens tilladelse til sagsøgeren. Der blev på mødet enighed om, at han skulle tage kontakt til sagsøgeren. Han mødtes den 31. august 2019 med sagsøgeren, og de blev enige om, at han tog plankeværket ned, mod at sagsøgeren ryddede op. Der skete imidlertid ikke noget, hvorfor han sendte mailen af 26. juli 2020, ekstraktens side 27. Ugen efter pillede han plankeværket ned, og forventede at der skete noget inden den af ham satte frist den 17. august 2020, men intet skete. Den 6. november 2021 meddelte han sagsøgte, at der ville blive sat hegn op. Dette i forbindelse med en ombygning, hvor en entreprenør havde fået tilladelse til at afspærre C-vej. Ombygning var færdig i 2022.

Parternes synspunkter

A ApS har i sit påstandsdokument anført:

" ...

ANBRINGENDER:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres gældende:

- At det opsatte hegn de facto hindrer sagsøgeres og dennes lejerers færdselsret til offentlig vej med bil
- At der er stiftet en privatretlig servitut for sagsøger til færdsel over arealet jf. bilag 1.
- At der ikke er nogen formkrav til en privatretlig servitut jf. professor, dr.jur. Peter Pagh's bog "Fast Ejendom", side 168-169
- At sagsøgte har været bekendt med den privatretlige servitut, jf. bilag 1 eller
- At det i hvert fald måtte have stået sagsøgte klart, at der var en sådan privatretlig servitut, idet der har været færdsel over området til sagsøgeres ejendom siden 1947
- At det jf. princippet i udstykningslovens § 18 ikke kan ske matrikulering eller areal-overførsel, såfremt der derved fremkommer en samlet fast ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej

..."

B ApS har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at det bestrides, at sagsøger har ret til færdsel over matr.nr. aa, som tilhører sagsøger,

at det bestrides herunder, at sagsøger kan støtte ret på tilsagn om overkørsel, som den daværende Hobro Kommune udstedte i 1998 (bilag 1),

at det bestrides, at sagsøger har vundet hævde til overkørsel, herunder da overkørsel er sket i overensstemmelse med en udstedt tilladelse, hvilket i sig selv udelukker hævde,

at sagsøgers eventuelle ret til overkørsel under alle omstændigheder er bortfaldet ved ekstinktion, jf. tinglysningslovens § 1, herunder bestrides det, at sagsøgte har været i ond tro om sagsøgers tidligere overkørselsret i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Spørgsmålet er, hvorvidt sagsøgte har ekstingveret den utinglyste færdselsret ind over matrikel aa, som sagsøger blev meddelt af Hobro Kommune i 1998. Det må efter sagsøgte forklaring lægges til grund, at han ved købet af ejendommene matr.nr. cc og aa var bekendt med ejendommen udefra. Herunder må retten lægge til grund, at D-vej 17 udefra fremstod med biler parkeret som på det i sagen fremlagte billede. Det er her åbenlyst, at bilerne skal køre ind over matrikel aa, for at kunne parkere på D-vej 17, matrikel bb.

Sagsøgte findes herved at have haft en sådan opfordring til at undersøge eventuelle færdselsrettigheder over matrikel aa, at undladelsen heraf ikke kan fortrænge sagsøgers utinglyste færdselsret ind over matrikel aa. Der gives derfor sagsøger medhold i de nedlagte påstande.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 35.000 kr., af retsafgift med 4.500 kr. og af øvrige udgifter med 820,76 kr., i alt 40.320,76 kr.

B ApS er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, B ApS tilpligtes at nedtage opsat hegn ved C-vej, matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger, A ApS har færdselsret fra C-vej, over matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.

Sagsøgte tilpligtes at tinglyse, at sagsøger har færdselsret fra C-vej, over matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro

B ApS skal til A ApS betale sagsomkostninger med 40.320,76 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET DOM

afsagt den 2. februar 2024

Sag BS-38798/2023-VLR

(16. afdeling)

B ApS

(advokat Niels Holger Printz)

mod

A ApS

(advokat Peter Rask)

Retten i Aalborg har den 28. juli 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-34878/2022-ALB).

Landsdommerne Lisbeth Kjærgaard, Henrik Bjørnager Nielsen og Tine Fomsgaard-Knudsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, B ApS, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, A ApS, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

I brev af 3. april 1998 fra den daværende ejer af matr.nr. aa, Hobro Kommune til F hedder det:

“Vedrørende ejendommen, D-vej 17, 9500 Hobro
I henhold til Deres brev af 2. marts 1998 angående etablering af overkørsel til ovennævnte ejendom fra C-vej kan herved meddeles, at Udvalget på sit møde den 16. marts 1998 besluttede at give tilladelse til privatkørsel (overkørsel) på/fra C-vej.”

Købsaftalen mellem Mariagerfjord Kommune og E om overdragelse af del af matr.nr. dd, cc, samt matr.nr. aa, er indgået den 8. februar 2019 med overtagelsesdag den 1. marts 2019.

I mail af 26. juli 2020 fra E til F hedder det bl.a.:

" ...

Vedrørende parkering til din ejendom D-vej 17...

På vores møde den 31 august 2019 på adressen C-vej 4...blev der aftalt at du skulle rydde op på din grund ud mod C-vej og etablere 4 parkeringspladser, mod at jeg fjernede hegn mellem vores ejendomme således at du overkører min matrikel for at dine beboere kunne parkere med max. 3 køretøjer, og vi med en P-plads.

Nu snart et år efter er der stadig ikke etableret 4 parkeringspladser og ryddet op som aftalt !...og derfor beder jeg dig om inden mandag den 17 august 2020 at have etableret de 4 P-pladser som aftalt på vores møde den 13 august 2019. Hvis dette ikke er sket vil der uden forudgående varsel blive opsat et hegn mellem vores to matrikler.

..."

Det fremgår af udskrift af tingbogen, at skøde vedrørende overdragelsen af ejendommene matr.nr. cc og aa, til E er tinglyst den 3. september 2020.

Ifølge udskrift af tingbogen er matr.nr. cc og aa, i henhold til skøde tinglyst den 25. november 2020 med overtagelsesdag den 1. december 2020 overdraget af E til B ApS.

B ApS har under ankesagen yderligere fremlagt luftfoto samt Parkeringsnorm 2011 for Mariagerfjord Kommune og Parkeringsfond 2011 for Mariagerfjord Kommune.

B ApS har endvidere fremlagt mail af 4. august 2023 fra selskabets advokat til indstævntes advokat vedrørende "opsigelse af eventuel færdselsret". I mailen hedder det bl.a.:

" ...

Din klient har ved dom afsagt den 28. juli 2023 fåret medhold i følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger, A ApS har færdselsret fra C-vej, over matrikelnr. aa ind til ejendommen D-vej 17, matrikelnr. bb, 9500 Hobro.

Min klient er uenig i dommen, som i dag i sin helhed er anket til landsretten.

I tilfælde af, at også landsretten måtte finde, at der tilkommer din klient en færdselsret, skal jeg herved opsiges en sådan ret til færdsel med et varsel på 6 måneder til ophør den 4. februar 2024.
..."

Forklaringer

E og F har afgivet supplerende forklaring.

E har forklaret, at han i 2019, da han købte ejendommen, besigtigede denne både indvendig og udenfor. Han har i hvert fald været der en gang, hvor også kommunen var repræsenteret. Formålet med at købe ejendommen var navnlig at gøre det muligt at udvide cafeen, der ligger ved siden af på matr.nr. cc, og som de driver. Han tænkte ikke nærmere over, om der holdt biler parkeret. Han husker ikke, om der var biler. Helt frem til, at han sendte mailen i november 2021, var der ikke sket noget fra F's side. Der var tidligere en carport, der blev pillet ned i 2019, efter at han havde overtaget ejendommen. Skuret er blevet renoveret. Fotoet med indtegninger, bilag H, der ifølge de oplysninger, han har fra Google, er fra 1969, viser efter hans opfattelse, at der da ikke har været en overkørsel. Fotoene, som han har taget i januar 2023, har han bl.a. taget for at vise, at der på modpartens ejendom så "herrens ud". Der er ret til almindelig færdsel gennem C-vej, der er ensrettet. På fotoet, ekstrakten side 82, går skellet, hvor brostenene slutter, så træstubben, man kan se på fotoet, er på modpartens ejendom.

F har forklaret, at hans familie vedvarende har færdedes over arealet helt tilbage fra 1947, hvor der således har været adgang til D-vej 17 fra C-vej. Han ved ikke, om fotoet, bilag H, er taget i 1969, men det kan godt være tilfældet. Der var også på det tidspunkt adgang fra jernbanesporene. Der var lagt grus, så man på stedet kunne køre ind over matr.nr. aa. I 2019, da E købte ejendommen, fremstod arealet og forholdene som det ses på fotoet, ekstrakten side 82. Han etablerede de aftalte parkeringspladser, herunder den ene parkeringsplads til B ApS. Der kom herefter den lange byggeperiode, hvor der ikke var adgang, og efter byggeperiodens ophør fik han så meddelelsen om, at plankeværket ville blive sat op igen. Som det ses på fotoene, er der en udbrændt knallert. Den brændte i efteråret 2022, og den var der således ikke, da plankeværket blev sat op igen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B ApS har i tilknytning hertil yderligere anført, at der ved kommunens brev, bilag 1, alene er givet tilladelse til privat overkørsel, og at den tilsagte ret således ikke kan anvendes af lejere i D-vej 17, da lejernes kørsel for indstævnte må betragtes som erhvervsmæssig kørsel. Ud over, at overkørsel er sket på baggrund af den udstedte tilladelse fra kommunen, hvilket således i sig selv ude-

lukker hævde, er det heller ikke i øvrigt godtgjort, at der har været en sådan vedvarende råden, som kræves til opnåelse af hævde. Forhandlingerne og drøftelserne i 2019 og 2020 og indgåelsen af aftalen som beskrevet i mailen af 26. juli 2020 må endvidere føre til, at tilladelsen til overkørsel må anses for erstattet af denne nye aftale, og at retten til overkørsel således er bortfaldet, da man fra modpartens side ikke har overholdt de aftalte betingelser. I forhold til ond tro er det under alle omstændigheder ikke godtgjort, at der hos E har foreligget en sådan kvalificeret ond tro, som kræves efter tinglysningslovens § 5. Det må ved vurderingen af kravene til ond tro og rimeligheden tillægges betydning, at der efter vilkårene for parkeringsfonden for Mariagerfjord Kommune ikke vil kunne etableres de fornødne parkeringspladser på appellantens ejendom, hvis en ret til overkørsel eller færdsel anerkendes, og det vil i så fald indebære, at appellantens skal betale et betydeligt beløb til parkeringsfonden.

Det gøres som et nyt anbringende yderligere gældende, at en eventuel ret til overkørsel/færdselsret i henhold til mailen af 4. august 2023 gyldigt er opsagt til ophør den 4. februar 2024. Anbringendet er anført i ankestævningen, og der er efter sagens omstændigheder ikke grundlag for at afskære anbringendet. Der må i øvrigt efter de almindelige regler om tinglige rettigheder være adgang til med et vist varsel at opsiges en ret af den omhandlede karakter.

Hvis der i et vist omfang måtte bestå en ret til overkørsel eller færdsel, er der ikke noget grundlag for som påstået at pålægge ejendomsselskabet at fjerne hele det opsatte hegn. En eventuel ret til overkørsel eller færdsel indebærer således ikke en ret til at færdes uhindret over hele appellantens ejendom, idet der i givet fald kun kan være tale om en ret til at passere i en passage, som er bred nok til at private personbiler. Der er endvidere ikke noget grundlag for at pålægge appellantens at udarbejde og bekoste tinglysning af nogen servitut. Det er således ikke appellantens ansvar og risiko, at en mulig ret til overkørsel eller færdsel ikke tidligere er blevet tinglyst.

A ApS har heroverfor anført, at tilladelse til privat overkørsel også omfatter de pågældende lejerers privatkørsel, hvilket ikke i forhold til tilladelsen kan anses som erhvervsmæssig kørsel. Det må efter bevisførelsen anses for godtgjort, at der har været en sådan langvarig og vedvarende kørsel over arealet, at der tillige er opnået hævde til færdselsretten. Det bestrides, at der i forlængelse af forhandlingerne og drøftelserne i 2019 og 2020 er aftalte betingelser, der ikke er opfyldte, og det er under alle omstændigheder ikke godtgjort, at de pågældende forhandlinger og drøftelser i sig selv kan føre til, at indstævnte herved har afskåret sig fra at udnytte tilladelsen. Det fastholdes, at der hos E har foreligget en sådan ond tro med hensyn til færdselsretten, som kræves efter tinglysningslovens § 5.

Anbringendet om, at retten er gyldigt opsagt, er nyt for landsretten og bør afskæres. Der foreligger ikke særlige forhold, og hverken anbringendets karakter eller sagens øvrige omstændigheder giver grundlag for undtagelsesvist at tillade det fremsat. I øvrigt må selve servitutretten efter almindelige regler anses for uopsigelig.

Det fastholdes, at der er grundlag for at pålægge ejendomsselskabet at fjerne hele hegnet, ligesom ejendomsselskabet også som påstået bør pålægges at tinglyse en færdselsret.

Landsrettens begrundelse og resultat

B ApS har med henvisning til mailen af 4. august 2023, som er sendt til A ApS efter byrettens dom, yderligere for landsretten gjort gældende, at en eventuel bestående ret til overkørsel eller færdsel gyldigt er opsagt til ophør den 4. februar 2024, som er efter udløbet af det i mailen meddelte varsel på 6 måneder. Idet landsretten herved ville skulle tage stilling til forhold, som ikke har foreligget for byretten, nægtes anbringendet fremsat under anken, jf. retsplejelovens § 384.

Tilladelsen af 3. april 1998 fra den daværende ejer af matr.nr. aa, Hobro Kommune, vedrører adgangen til ejendommen D-vej 17 og er generelt formuleret. Landsretten finder efter tilladelsens indhold og det i øvrigt foreliggende, at den meddelte ret til privatkørsel (overkørsel) efter sit indhold også må anses for at omfatte et ret til privatkørsel (overkørsel) for lejere.

Det er efter bevisførelsen ikke godtgjort, at der ud over den ved tilladelsen meddelte ret til privatkørsel (overkørsel) tillige består en hævdvunden ret til kørsel.

Efter forklaringerne og bevisførelsen i øvrigt lægger landsretten til grund, at parterne i 2019 og 2020 havde drøftelser og forhandlinger om en mulig etablering af bl.a. 3 parkeringspladser til A ApS' ejendom og 1 parkeringsplads til B ApS. Det er ikke godtgjort, at der i forbindelse hermed er indgået en endelig aftale og med et sådant indhold, at retten til privatkørsel (overkørsel) i henhold til tilladelsen fra april 1998 ikke længere kan gøres gældende. Det er heller ikke godtgjort, at A ApS i forlængelse af parternes drøftelser og forhandlinger i øvrigt har handlet på en måde, så retten i henhold til tilladelsen må anses for ophevet eller bortfaldet.

Hvis den utinglyste ret til privatkørsel (overkørsel) skal anses for bortfaldet ved ekstinktion, skal E have været i god tro om den utinglyste ret på tidspunktet for anmeldelsen af aftalen til tinglysning.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at der på D-vej 17 ud mod C-vej løbende, både før og efter Es erhvervelse af matr.nr. aa i februar 2019, har været parkeret biler. Efter oplysningerne i mail af 26. juli 2020 med vedhæftet foto lægges det til grund, at D-vej 17 ud mod C-vej også blev anvendt til parkering af biler i juli 2020, og at bilerne skulle køre over arealet på matr. aa for at komme til og fra. Der foreligger dog ikke fotos eller andre mere konkrete oplysninger om forholdene på stedet lige omkring de dage i februar 2019, hvor E var til stede, og hvor han ved købsaftalen erhvervede matr.nr. aa. Ifølge matrikelkortet ligger D-vej 17 tæt ud til D-vej, og matr. aa er beliggende mellem D-vej 17 og C-vej, således at man skal køre over matr. aa, hvis man skal køre fra C-vej til D-vej 17. Som anført var der i 2019 og 2020 drøftelser og forhandlinger mellem parterne om retten til kørsel over matr.nr. aa.

På denne baggrund finder landsretten, at E ikke kan anses for at have været i god tro om den utinglyste færdselsret, jf. tinglysningslovens § 5. Påstanden om anerkendelse af færdselsretten i form af en ret til privatkørsel (overkørsel) på/fra C-vej som beskrevet i tilladelsen af 3. april 1998 tages herefter til følge, og landsretten stadfæster derfor denne del af byrettens dom. De af B ApS tilvebragte oplysninger om Parkeringsnorm 2011 og Parkeringsfond 2011 for Mariaerfjord Kommune og det anførte om, at der skal betales et beløb til parkeringsfonden, kan ikke føre til et andet resultat.

Der skal være den fornødne plads og adgang, så retten i henhold til tilladelsen kan udøves. Retten indebærer dog ikke en ret til uhindret kørsel over matr. aa, og der er på denne baggrund og efter det i øvrigt foreliggende ikke grundlag for at pålægge B ApS i det hele at nedtage opsat hegn som påstået. B ApS frifindes derfor for påstanden om nedtagning af opsat hegn.

Der er ikke efter det, der er anført, noget grundlag for at pålægge B ApS som ejer af den tjenende ejendom at sørge for tinglysning af retten. B ApS frifindes derfor tillige for påstanden om tinglysning.

Efter sagens udfald skal B ApS i sagsomkostninger for begge retter betale 60.320,76 kr. til A ApS. 55.000 kr. af beløbet er til udgifter til advokatbistand, 4.500 kr. er til retsafgift for byretten, og 820,76 kr. er til dækning af øvrige udgifter for byretten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, ligesom der i et vist omfang er taget hensyn til, at der ikke er givet medhold i påstandene vedrørende nedtagning af hegn og tinglysning af færdselsret. Der er taget højde for, at A ApS er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B ApS skal anerkende, at A ApS har færdselsret fra C-vej over matr.nr. aa, Hobro, ind til ejendommen D-vej 17, matr.nr. bb, Hobro.

B ApS frifindes for påstanden om at nedtage det opsatte hegn ved C-vej, matr.nr. aa, Hobro, ind til ejendommen D-vej 17, matr.nr. bb, Hobro.

B ApS frifindes for påstanden om at tinglyse A ApS' utinglyste færdselsret over matr.nr. aa, Hobro, ind til ejendommen D-vej 17, matr.nr. bb, Hobro.

I sagsomkostninger for begge retter skal B ApS inden 14 dage betale 60.320,76 kr. til A ApS. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.