

Vejrettens beskyttelse

- En afvejning af modstandsdygtighed



Resume

Nærværende specialeafhandling behandler problemfeltet omkring vejrettigheders beskyttelse. Projektet søger at klarlægge og analysere de aspekter, som omgiver og kan have indflydelse på beskyttelsen af vejrettigheder. Derfor tages der udgangspunkt i vejrettens skabelsesgrundlag efterfulgt af en analyse af de forskellige beskyttelsesformer. Derpå analyseres, hvordan vejretten, som er blevet stiftet og beskyttet, alligevel kan forandres og muligvis helt ophøre. Analyserne danner slutteligt grundlag for en analyse og vurdering af vejrettens modstandsdygtighed. Med fokus på en række domme, som tager stilling til udfaldet af retssager, hvor vejrettigheder med specifikke beskyttelsesformer er omtvistet, analyseres beskyttelsernes praktiske udstrækning. Ved analyse af retspraksis samt inddragelse af forudgående analyser bliver det muligt at fastslå beskyttelsernes individuelle indflydelse på vejrettighedernes standhaftighed. Specialeafhandlingen indeholder således en dybdeborende undersøgelse af, hvad beskyttelse af en vejret egentlig vil sige. Herunder, hvilken indvirkning aspekterne, der omgiver beskyttelsen af vejrettigheder, har på beskyttelsens udstrækning.

Summary

This thesis deals with the problems surrounding the protection of road access rights. The thesis seeks to identify and analyze aspects that surround and may have impact on the protection of road access rights. Firstly it is investigated how the rights are constituted. This investigation is followed by an analysis of the various forms of protection. Subsequently it is investigated how rights, which already are constituted and protected, later on nonetheless, can change or even, disappear. The analyses finally form the basis of an assessment and analysis of the resilience of the rights. The final analysis is concentrated upon rulings that consider and contains aspects of protection of road access rights, thereby the practical extent of the protection forms are investigated. With inclusion of jurisprudence and the preliminary analyses, it is possible to determine the individual influence of the protection forms on the steadfastness of the rights. The thesis thereby contains a thorough study of what the protection of road access rights in reality means, including the impact that the protection form has on the actual extent of protection.

Trine Lindskov
Studienr.: 20082675

Karen Fentz Østergaard
Studienr.: 20082668

Projektgruppe: L10LMKBH-02

Oplagsantal: 4

Vejleder: Finn Kjær Christensen

Sideantal: 108

Projektperiode: 4. februar 2013 – 25. juni 2013

Forord

Nærværende rapport er udarbejdet som led i kandidatuddannelsen i landinspektørvidenskab på specialiseringen arealforvaltning og planlægning, ved Aalborg Universitet København. Rapporten er skrevet på uddannelsens fjerde og sidste semester og udgør dermed specialeafhandlingen. Specialeafhandlingen henvender sig derfor primært til censor og eksaminator samt andre personer med kendskab til eller interesse for ejendomsretlige problematikker. Rapportskrivningsperioden er forløbet fra 4. februar 2013 - 13. juni 2013. Specialeafhandlingen er udarbejdet af gruppe L10LMKBH-02 hvortil vejlederen, landinspektør adjunkt Finn Kjær Christensen, har bistået med gode råd og vejledning.

I rapporten er Chicago-metoden benyttet som den primære referencemetode, derved er henvisningerne angivet i teksten med forfatter samt årstal efterfulgt af side- eller afsnitsangivelse. I de tilfælde, hvor kilden er uden udgivelsesdato, står der i henvisningen 'u.d.'. Hele kilden findes på litteraturlisten sidst i rapporten. Der henvises flere steder i rapporten til retskilder i form af lovgivning, forarbejder, domme og afgørelser. Disse er dog refereret ved forkortelser og er gengivet på en samlet liste bagerst i rapporten. Desuden sker der henvisninger til Karnovs kommenterede lovsamling.

Eksempel på henvisning til retskilder:

TL § 1 – Tinglysningsloven § 1 – Bekendtgørelse af lov om tinglysning,
Lovbekendtgørelse nr. 158 af 09/03/2006

U.2000.2486V – Ugeskrift for Retsvæsen, årgang 2000, side 2486, Vestre Landsrets dom

Alle illustrationer nummereres, således henvises der i teksten til figurnummereringen, som er gengivet i figurteksten. Figurer og billeder, som ikke har nogen reference, er specialegruppen selv ophavsmænd til. Tekst som er citeret er angivet ved kursiv og citationstegn.

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	4
2	Begrebsafklaring	6
2.1	Vejret.....	6
2.2	Vejberettigede	6
2.3	Servitutter	7
2.4	Private fællesveje.....	7
2.5	Andre vejtyper.....	8
2.6	Beskyttelse af en vejret.....	10
3	Problemfelt	11
4	Metode	13
4.1	Juridisk metode	13
4.2	Metodologi	14
5	Analyse af vejrettens skabelsesgrundlag	18
5.1	Privatretlige skabelsesgrundlag	18
5.2	Offentligretlige skabelsesgrundlag.....	23
5.3	Stiftelse ved dom.....	26
5.4	Opsamling.....	27
5.5	Skabelsesgrundlagets betydning for dokumentationen.....	28
6	Analyse af vejrettens beskyttelse	30
6.1	Den aftalte vejret	30
6.2	Tinglysning af vejretten	32
6.3	Vejrettigheder stiftet før tinglysningslovens ikrafttrædelse.....	37
6.4	Vejrettighedsloven.....	39
6.5	Opsamling.....	44
6.6	Sammenligning af beskyttelsesformerne	45
6.7	Beskyttelsesformens gennemsigtighed	48
7	Analyse af vejrettens forandring og ophør	50
7.1	Aftaleerhververe i god tro	51
7.2	Retssag	53
7.3	Tvangsauktion.....	54
7.4	Ekspropriation	55

7.5	Nedlæggelse af privat fællesvej	56
7.6	Frihedshævd	57
7.7	Ophør ved aftale.....	60
7.8	Frigørende umulighed	60
7.9	Interessebortfald	61
7.10	Mortifikationsdom - TL § 20	61
7.11	Betinget vejret.....	61
7.12	Ajourføring af matriklen og tingbogen.....	62
7.13	Opsamling	62
7.14	Ulempen ved forandring	64
8	Analyse af vejrettens modstandsdygtighed	67
8.1	Vejrettigheder beskyttet af tinglysningsloven	68
8.2	Vejrettigheder beskyttet af vejrettighedsloven	80
8.3	Diskussion af beskyttelserne og modstandsdygtigheden.....	89
9	Konklusion.....	94
10	Perspektivering.....	98
11	Litteraturliste	100
12	Afgørelser og domme	102
13	Lovgivning.....	103

1 Indledning

Rettigheder til råden over andres ejendom kan tinglyses. Disse tinglyste aftaler kan være i form af servitutter, der begrænser ejerens ret til at råde over sin faste ejendom. Aftalerne er bindende for parterne, selvom de ikke er tinglyst. Med tinglysning sikres imidlertid at aftalen også er gældende for senere rettighedserhververe i ejendommen. Medmindre aftalen indeholder en tidsbegrænsning eller andre betingelser som kan ophæve aftalen, må man antage, at aftalen varer bestandigt i dens oprindelige udstrækning, indtil aftalen aflyses mellem parterne. Alligevel kan det modsætningsfulde forhold gøre sig gældende, at den rettighed som aftalen indeholder, med tiden kan ændre sin udstrækning.

Utsigtet ændring af rettigheders udstrækning viser sig især inden for en bestemt gruppe af aftaler. Det være sig aftaler omkring vejret, herunder specielt vejrettigheder, som knytter sig til veje fra fordums tid. Som eksempel kan nævnes adgang til visse skovlodder. Flere landbrugsejendomme indbefatter i dag mindre skovlodder som resultat af landboreformens udskiftning af landbrugsarealer i sidste halvdel af det 18. århundrede, der havde til formål at sørge for bedre fordeling af jorderne. Mange fredsskove er derfor i dag delt op i mange mindre lodder. Ved udskiftningen fik alle afsides beliggende lodder en vejadgang, som blev optaget på matrikelkortet. Efter modernisering af boligformen er der mange, som ikke henter brænde og heller ikke benytter de små skovlodder i anden henseende. Skovlodderne får derfor lov at ligge uberørte hen. Når en ejer af skovlodden så en dag viser interesse, kan vejadgangen være mistet. Dette endda selvom vejadgangen er den eneste adgang til skovlodden. Er vejretten ikke mistet, kan vejretten alligevel have ændret sig over tid. Eksempelvis kan vejens forløb og/eller udstrækning have ændret sig, hvilket ændrer vilkårene for vejretten. Vejretten kan også være ændret som følge af hel eller delvis afspærring, så der nu kun er ret til gående færdsel til skovlodden.

Men hvordan kan det være, at en vejret, som er opstået ved aftale eller på baggrund af offentlig retlig regulering, kan ændre sig uden rettighedshaverens samtykke? Det gælder jo netop, at en aftale er gyldig for parterne, og at en vejret ved tinglysning derudover er sikret mod tredje mand. At en ret så alligevel, uden godkendelse, kan ændres eller mistes virker paradoksalt.

Det omvendte tilfælde af denne kontradiktion gør sig også gældende. Nemlig at rettigheder i stedet opstår ved en kontinuerlig råden i mindst 20 år, hvorefter man kan vinde hævd, i overensstemmelse med den råden, som er blevet udøvet. På den måde kan en ret til at færdes over anden mands ejendom opstå uden forud indgået aftale. Jf. DL 5-5-1 og 5-5-2, hvoraf det fremgår at hvis man har brugt noget som var det ens eget i mindst 20 år, da tilfalder det den rådighedsudøvende, med mindre det kan bevises at rådigheden er sket på baggrund af aftale.

***”DL 5-5-1 Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning, eller i Forsvar.
DL 5-5-2 Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd.”***

Hævd kan som ovenfor antyd det virke som en undtagelse fra tinglysning, idet hævd ikke kun kan ændre på allerede eksisterende rettigheder, men også i sig selv kan stifte rettigheder og fortrænge andre rettigheder, som måtte være i strid med den hævdvundne ret, jf. TL § 26 stk. 3.

”TL § 26 stk. 3 Ved den vundne hævd bortfalder alle i ejendommen værende rettigheder, der ville være i strid med den ved hævd vundne brug eller udnyttelse af ejendommen.”

At en ret er sikret, men alligevel kan krænkes ved hævd henholdsvis frihedshævd, kan altså virke særdeles modstridende. Ejendomsretten er dermed, trods ordlyden af GL § 73, ikke ukrænkelig, da den kan ændres ved hævd.

Mange forhold gør sig gældende ved fastlæggelsen af en vejrettigheds eksistens og udstrækning. Derfor er vejrettigheder et omdiskuteret emne, hvor gamle bestemmelser og sædvaner er af stor betydning for udfaldet af stridigheder. Udover de mange bestemmelser bliver det ikke mindre uhåndgribeligt at de scenarier, hvori man støder på tvister omkring vejrettigheder, alle er vidt forskellige.

Forud for en problemafgrænsning er det nødvendigt at definere de begreber man kan støde på ved problematik omkring vejrettigheder, herunder hvad en vejret egentlig er. Afklaringerne skal sikre at problemområdet kan præciseres.

2 Begrebsafklaring

Forud for afklaring af endelig problemstilling og metode, undersøges og afdækkes de basale begreber, der findes inden for emnefeltet vejrettigheder. Efter undersøgelse af disse emner vil det være muligt at præcisere fokus for problemområdet.

Vejret er et emne inden for de private fællesveje, da det netop er inden for denne vejtype at spørgsmål omkring rettens eksistens og udstrækning kan opstå. Det er dermed tydeligt at de private fællesveje vil være omdrejningspunktet, men det er dog muligt at forestille sig at tvister omkring vejrettigheder også kan opstå ved andre vejtyper, som derfor også defineres. Eksempelvis i tilfælde, hvor der er usikkerhed om, hvilken vejtype den omtvistede vej hører til.

2.1 Vejret

Først må begrebet vejret defineres, da det er disse rettigheder til færdsel, der kan opstå stridigheder om. Som udgangspunkt er en vejret en ret til at anvende en vej, sti eller areal, som er beliggende på en ejendom, man ikke selv er ejer af. Privatvejslovens definition af vejret er som følger:

”PVL § 10 nr. 5 Den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej eller privat fællessti til at benytte den pågældende private fællesvej eller fællessti som færdselsareal for ejendommen.”

Uden for privatvejslovens definition er færdselsrettigheder, som ikke er knyttet til ejeren af en bestemt ejendom, men er personlige færdselsrettigheder.

Alle ejendomme skal, når de udstykkes, forsynes med en vejadgang, og den udstykkede ejendoms ejere skal have vejret til vejen. Det er altså ikke tilstrækkeligt blot at antage, at vejen kan benyttes som adgang også selvom vejen er åben for almindelig færdsel. Dertil kommer at man sagtens kan have vejret til mere end én adgangsvej. (Vejdirektoratet 2012)

Generelt kan det siges at anvendelsen af fast ejendom reguleres af privatretlige og offentligretlige bindinger. Ved offentligretlig regulering kan ejendommen pålægges restriktioner af bestemmelser i lovgivningen, der direkte eller indirekte regulerer anvendelsen. Offentligretlig regulering kan også ske ved offentlig planlægning, jf. planloven, der pålægger ejendommen restriktioner. Ved privatretlig regulering forstås derimod private aftaler eller hævde. En privatretlig aftale kan være en mundtlig eller en skriftlig aftale mellem to parter, eller den kan udgøres af en tinglyst deklARATION på ejendommen. Vejrettigheder kan være tinglyst og den tilhørende deklARATION vil indeholde en beskrivelse af vejretten. (Mortensen, Pagh og Von Eyben 2003, s. 53-54) (Vejdirektoratet 2012)

2.2 Vejberettigede

For at have ret til at færdes ad en vej skal man være vejberettiget. Man er vejberettiget når man har indgået en aftale med vejejeren om, at man har ret til at benytte vejen (Karnov om PVL § 10 nr. 3, note 14). Eller når der foreligger dokumentation for vejretten i form af en erklæring fra kommunen, en domsafsigelse eller ekspropriationsbeslutning (Miljøministeriet 2001, afs. 8.4.1).

2.3 Servitutter

'Jus in re aliena' er ifølge romersk ret, beføjelsen til at tildele rettigheder, over sin ejendom, til andre. Begrebet servitutter er sandsynligvis oprindeligt opstået, da inddelingen af marker i lodder nødvendiggjorde, at landmændene fik, for at kunne dyrke deres marker, ret til at råde over på andre ejendomme. Råderetten gav eksempelvis beføjelse til at afhente vand fra eller færdes over anden ejendom. Ordet 'servitut' stammer fra det latinske 'servitus', som betyder slaveri, altså underforstået at ejendommen er underlagt andres ret til råden over denne. Deraf kommer termene; den 'tjenende' og den 'herskende' ejendom. (Evald 1992, s. 13-15) Den herskende og den tjenende ejendom er altså begreber, der eksisterer i terminologien omkring servitutter og dermed også omkring vejrettigheder. Den herskende ejendom, er den ejendom som har en ret til at råde. Og den tjenende ejendom er den ejendom, hvor en rettighed udøves over eller hvorpå en tilstand forlanges opretholdt. Eksempelvis kan ejeren af den herskende ejendom ønske en tilstand opretholdt for at sikre udsyn, hvorfor servitутten foreskriver at bebyggelse ikke må overstige en vis højde. Inden for 'vejrettigheder' er der imidlertid tale om rådighedsservitutter.

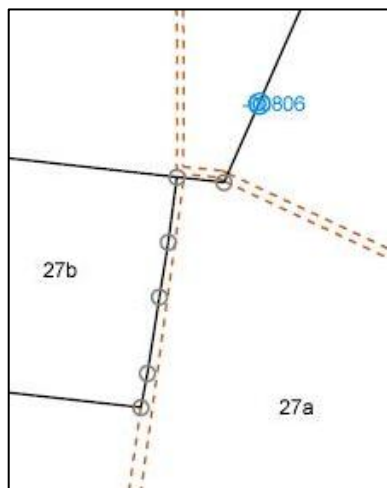
2.4 Private fællesveje

Da vejret er et begreb som hører under de private fællesveje, må denne vejtype defineres her. De private fællesveje er, jf. PVL § 10, de veje, som ikke er offentlige og som har til formål at give adgang til færdsel for en anden parcel end den, hvorpå vejen er beliggende. Kommunen er vejmyndighed for de private fællesveje, jf. PVL § 1 stk. 2. Det kan desuden udledes af ordlyden af PVL § 10 nr. 3, at en vej kun er en privat fællesvej i de tilfælde, hvor vejrettigheder kan dokumenteres. Hvis det ikke kan bevises at der foreligger vejrettigheder til den givne vej, er denne altså ikke en privat fællesvej. Dermed er kommunen ikke myndighed for vejen, medmindre der er tale om offentlig vej, og spørgsmål omkring vejrettigheder henhører derfor under domstolen. (Karnov om PVL § 10 nr. 3, note 14)

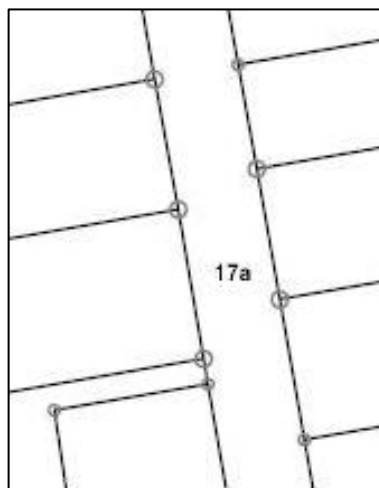
"PVL § 10 nr. 3 Vej, gade, bro eller plads, der ikke er en offentlig vej og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som arealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer."

Af PVL § 10 nr. 3 fremgår det at de private fællesveje er de veje, som ikke er offentlige. Altså er de private fællesveje ikke de færdselsarealer, som er tilgængelig for offentlig udnyttelse og almindelig færdsel, jf. LOV § 1.

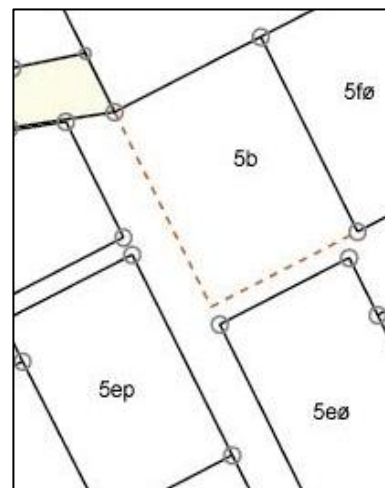
De private fællesveje afgrænses i nogle tilfælde på matrikelkortet af stiplede linjer, jf. figur 1. De kan også fremgå som et selvstændigt matr.nr. eller en restejendom, jf. figur 2 henholdsvis figur 3.



Figur 1 Optaget vej
(Geodatastyrelsen u.d. B)



Figur 2 Vej som selvstændigt matr.nr.
(Geodatastyrelsen u.d. B)



Figur 3 Vej som del af ejendom
(Geodatastyrelsen u.d. B)

Nye private fællesveje udlægges af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på, jf. PVL §§ 11 og 26, ligeledes tildeles vejrettigheder af ejerne. Kommunen skal dog godkende overkørsel til det offentlige vejsystem. Selvom stiftelse af vejrettigheder som oftest er et privatretligt anliggende, bestemmer kommunen, hvornår og hvordan en udlagt privat fællesvej skal etableres i byen, jf. PVL § 39. Dertil kommer at kommunen har mulighed for at udvide en privat fællesvej i byen til at omfatte færdselsret for andre nærliggende ejendomme, jf. PVL § 26 stk. 2.

2.4.1 Optaget vej

Private fællesveje som findes på matrikelkortet er 'optaget i matriklen'. Deres indførelse i matriklen kan eksempelvis være sket gennem gængse matrikulære arbejder, hvorved det siden udskiftningens matrikulering har været påbudt at indføre private fællesveje i matriklen. Under udskiftningen skete der store arronderinger, og den enkelte landmand måtte derpå sikres adgang til sine lodder. Af vejene på matrikelkortet fremgår det dog ikke hvem, der er vejberettiget. (Ramhøj 1992, s. 102-112)

Veje, som er optaget i matriklen, antyder i udgangspunktet at der findes en vejret. Siden vejretten blev stiftet kan der dog være sket mange ting, som har indflydelse på vejrettens indhold og eksistens. Men man må antage at vejen er optaget på matrikelkortet som følge af et skabelsesgrundlag, der samtidig har stiftet en vejret. Den optagne vej kan dermed stadig potentielt repræsentere en vejret. En privat fællesvej, som er optaget i matriklen, er altså ikke i sig selv en sikring af vejretten og ej heller et bevis på, at vejretten eksisterer. Beviset for vejrettens eksistens må findes i separat dokumentation eksempelvis i form af erklæringer i den matrikulære sag, som hævder rigtigheden af vejretten, samt angiver den vejberettigede. (Ramhøj 2005, s. 8)

2.5 Andre vejtyper

For at undersøge det relevante vejtypespektrum og med sikkerhed fastlægge, hvilken vejtype problemstillingen skal fokusere på, beskrives her tre andre vejtyper, som kan forekomme. Det være sig private veje, almene veje og gadejord.

2.5.1 Private veje

Private veje er de veje, som ikke er offentlige eller private fællesveje, jf. PVL § 10 nr. 9:

”PVL § 10 nr. 9 Vej, gade, bro eller plads, der ikke opfylder betingelserne for at være offentlig vej eller privat fællesvej(…)”

En privat vej er således en vej beliggende udelukkende på én mands ejendom. Vejen er til brug for den ejendom den ligger på og ingen andre har vejret. Vejene er ikke optaget på matrikelkortet. (Ramhøj 2004, kap. 3)

2.5.2 Almene veje

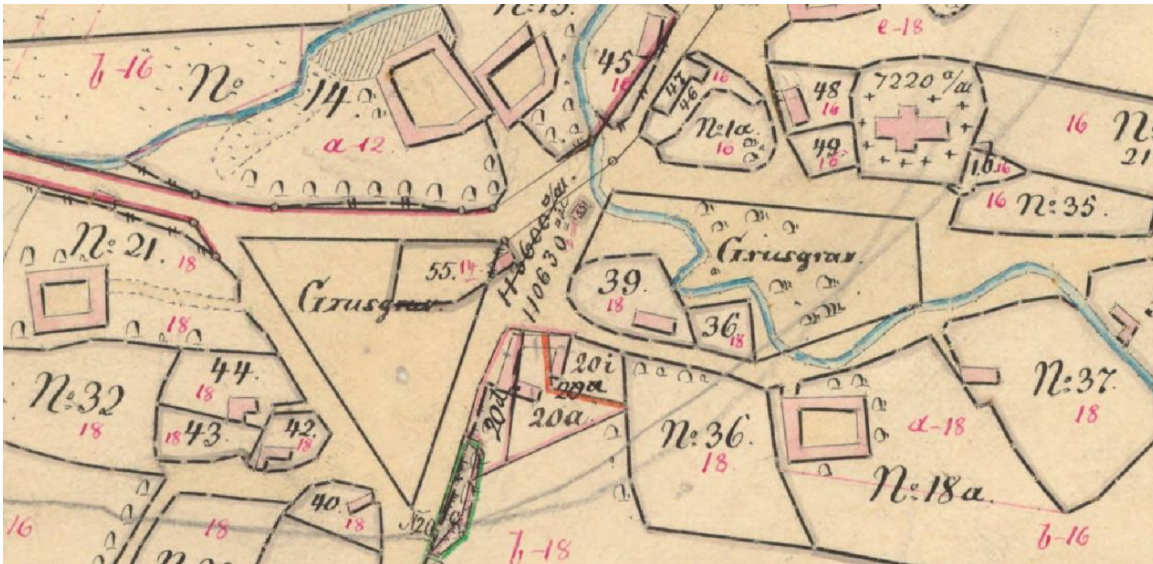
Almene veje er veje, der er tilgængelige for færdsel, men som ikke henhører under nogen vejmyndighed. Almene veje er defineret i LOV § 23 stk. 2:

”LOV § 23 stk. 2 Ved almene veje forstås de veje, gader, broer eller pladser, der er åbne for almenheden, men som ikke administreres af det offentlige i henhold til lov, vedtægt eller deklARATION.”

Det almene veje findes kun i et yderst begrænset antal og det er uvist, hvordan de er opstået. (Ramhøj 2004, kap. 3) En almen vej fremtræder på matrikelkortet, som var det en privat fællesvej (Miljøministeriet 2001, afs. 8.2). De er altså ikke registrerede som offentlige veje, men kommunalbestyrelsen kan optage almene veje som kommuneveje, jf. LOV § 23. Desuden kan kommunen bestemme om en almen vej skal nedlægges, ændres, omlægges eller opretholdes, jf. LOV § 93. I vejspørgsmål bliver almene veje sidestillet med private fællesveje (Aggersbjerg 2008, s. 56-58).

2.5.3 Gadejord

Gadejord er de arealer, der ikke kunne udskiftes under landboreformernes udskiftning af jord i slutningen af det 18. århundrede. Udskiftningen skete med det formål at få samlet gårdenes jorder og opnå en bedre arrondering. Tidligere var der foretaget en meget lige fordeling, hvilket forårsagede mange spredte lodder. På den måde blev det sikret, at den gode og dårlige jord i ejerlavet blev delt ligeligt. Udskiftningen omfattede ud over agerjorden også udlæg af det fornødne vejnet samt afsætning af fællesarealer. Der var dog ikke hjemmel til udskiftning af søer og arealer, der ikke egnede sig til dyrkning. Lodsejerne kunne heller ikke kræve mindre arealer, som fx vandingssteder, driftsveje, grusgrave, gadekær mv. udskiftet og disse arealer er derfor forblevet fællesarealer, se figur 4. Begrebet gadejord dækker over en del af de fællesarealer, der lå tilbage efter udskiftningen, en del af disse fælleslodder har betegnelsen 'gade' i matrikelregistret. (Aggersbjerg 2008, s. 56-58) Gadejordsarealer anses, jf. UL § 46, for at tilhøre kommunen, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet. Men gadejord sidestilles i stridigheder omkring vejretten til disse arealer med de private fællesveje (Aggersbjerg 2008, s. 56-58).



Figur 4 Eksempel på gadejord noteret som grusgrav (Geodatastyrelsen u.d. A)

2.6 Beskyttelse af en vejret

En vejret kan, som andre rettigheder, hvis denne ikke er beskyttet, i visse tilfælde fortrænges af tredjemand. For at beskytte vejretten kan denne tinglyses, hvilket, jf. TL § 1, sikrer retten mod fortrængning af andre aftaler i ejendomme. Når en deklaration er tinglyst, er den dermed gyldig for nye ejere ved overdragelse af ejendommen, samt beskyttet mod retsforfølgning. Der findes dog nogle måder uden for tinglysningen, hvorpå en vejret kan beskyttes.

Herunder nævnes de beskyttelsesformer, som findes for vejrettigheder;

- hvis det kan bevises, at vejen er gyldigt stiftet før 1. april 1927 jf. TL § 52,
- hvis vejretten er tinglyst eller
- hvis vejretten er eneste adgangsvej, og optaget på matrikelkortet, jf. vejrettighedsloven. (Mortensen 2010, s. 117)

Disse beskyttelsesformer analyseres og uddybes senere.

3 Problemfelt

Det er i den indledende begrebsafklaring fastslået, at en vejret er retten til at udøve en rådighed over en anden mands ejendom. Vejretten kan være stiftet ved aftale eller vundet på baggrund af hævd. Vejretten giver ret til færdsel ad den vej eller sti, hvortil der er indgået en aftale om vejret. Samtidig er ejendomsretten ukrænkelig og beskyttet i GL § 73. Da rettighederne overlapper, kan der opstå konflikt, hvis vejen udvides, indskrænkes, ændrer udformning eller helt ophører. Vejberettigedes og vejejerens interesser kan altså være modstridende men samtidig symbiotiske. Ændringer sker nemlig sjældent pludseligt, og ofte som følge af hævd henholdsvis frihedshævd. En vejret kan altså være beskyttet - men samtidig eksisterer muligheden for, at vejretten kan blive fortrængt eller frataget. Omvendt eksisterer muligheder for at vejrettigheder kan opstå eller udvides hen over privat fast ejendom, på trods af ejendomsrettens ukrænkelighed.

Dette interessante modsætningsforhold giver anledning til at se nærmere på, hvad en vejret reelt indeholder og hvad beskyttelsens indhold består i. Den måde vejrettigheder er beskyttet på, afhænger sandsynligvis af flere parametre, såsom vejens beliggenhed, ejerforhold eller anvendelse. Alle parametrene omkring vejrettigheders beskyttelse, eller ikke-beskyttelse, må undersøges for at opnå indsigt i vejrettigheders indhold og udstrækning.

Vejrettigheder er over tid opstået på mange forskellige måder. Hvilket kan være årsagen til diversiteten af de konflikter, som opstår omkring vejrettigheder. Nogle potentielle konflikttyper er historisk baserede. Som de i indledningen omtalte smalle striber af udskiftede skovlodder, hvortil vejretten kun udøves sporadisk eksempelvis ved afhentning af træ. Andre konflikter kan opstå omkring nye vejrettigheder. Nye vejrettigheder kan være stiftet ved udstykning, hvorved alle nye ejendomme skal sikres adgang til offentlig vej og om nødvendigt tildeles en vejret. Konflikterne omkring de nye vejrettigheder kan eksempelvis omhandle aftalens indhold samt hvilken færdsel, der må udøves ad vejen. Både gamle og nye vejrettigheder kan imidlertid helt ophøre. Disse forhold rejser spørgsmål om, hvor sikker den vejberettigede egentlig kan være på sin beskyttede vejret og vejadgang, samt hvornår og hvordan den tjenende ejendom kan blive fri for den vejberettigedes råden.

Der er altså her tale om flere beskyttede forhold, som grænser op mod hinanden, både geografisk og juridisk. Udredning af sådanne problematikker i praksis må derfor bero på en afvejning af dokumentation for vejretten og dennes juridiske gyldighed over for de forhold, der kan have forårsaget forandring eller ophør af vejretten. Derfor er problemet, som ønskes besvaret som følger:

Hvilken betydning har vejrettens beskyttelse og skabelsesgrundlag for modstandsdygtigheden over for efterfølgende forandringer af vejrettens

En fyldestgørende besvarelse af problemformuleringen fordrer en udpensling af indholdet af selve problemformuleringen.

En besvarelse af problemformuleringen kræver et studium af, hvilken betydning beskyttelsen og stiftelsen af en vejret har for dennes modstandsdygtighed. Problemformuleringen har fire delelementer, de være sig;

- Vejrettens skabelsesgrundlag
- Vejrettens beskyttelse
- Vejrettens forandringer og ophør
- Vejrettens modstandsdygtighed

Det er derfor nødvendigt først at analysere hvilken, betydning vejrettens skabelsesgrundlag har for vejretten og for beskyttelsen. Det skal altså undersøges, om skabelsesgrundlaget har indflydelse på, hvordan vejretten er beskyttet.

Derpå må det analyseres, hvordan beskyttelsesformen har indflydelse på vejrettens standhaftighed over for mulige forandringer. Det må altså undersøges, om nogle beskyttelsesformer kan forsyne vejretten med en bedre beskyttelse.

For at kunne vurdere modstandsdygtigheden må der først foretages en analyse af de udfordringer en vejret kan møde i form af forskellige forandrings- og ophørsmuligheder. Disse undersøges og deres indvirkning på vejretten analyseres.

Resultatet af ovenstående tre analyser vil kunne bidrage til den sidste analyse som vil gøre det muligt, endeligt at svare på problemformuleringen. Den sidste analyse omhandler, dermed hvilken modstandsdygtighed, vejretten har over for de forskellige former for forandring og ophør, der kan indtræde alt efter vejrettens specifikationer. Det skal derpå være muligt at vurdere, hvilken beskyttelsesform, der virker bedst afvæbnende på udefrakommende uønskede forandringer set i sammenhæng med disse truslers art.

For at ovenstående analyser kan udføres, og problemformuleringen dermed besvares, opstilles følgende underspørgsmål omkring de forhold, der omgiver vejretten.

- På hvilket grundlag kan en vejret skabes?
- På hvilke måder kan man beskytte sig mod forandring/ophør af en vejret?
- På hvilke måder kan vejrettens indhold forandres/ophøre?

Underspørgsmålene relaterer sig til de tre første delelementer og dermed også til de tre første delanalyser. Besvarelsen af disse underspørgsmål gør det muligt slutteligt at lave en samlet vurdering besvarelse af problemformuleringen.

4 Metode

Ved at gribe analyserne metodisk og systematisk an, opnås et sammenhængende billede af retsgrundlaget. En grundig og bred undersøgelse danner det bedst mulige fundament for besvarelse af problemformuleringen. Herunder beskrives den juridiske metode. Efterfølgende forklares hvordan juridisk metode finder anvendelse i analyserne. Analysestrategien og overordnet metodologi til besvarelse af problemformuleringen uddybes til sidst i kapitlet.

4.1 Juridisk metode

Juridisk metode er en fremgangsmåde til analyse af et retligt problem ved fortolkning af retsregler ud fra gældende dansk retspraksis. Enhver, der skal tage stilling til en konkret situations retlige hjemmel samt den retlige konklusionen heraf, kan anvende denne fremgangsmåde til forståelse eller afgørelse af et retligt problem. Metoden anvendes til at udrede, hvilke regler der regulerer bestemte forhold. Metoden inddrager derfor hvad der er formålet med og hensynet bag de gældende retsregler. Metoden fører dermed til opklaring af, hvilke hændelser retsreglerne finder anvendelse på. Ved juridisk metode undersøges, hvilke dele af den konkrete konflikt eller situation, der har retlig relevans for en afgørelse. For at dettes kan gøres udtømmende kræves viden om retssystemets opbygning og retsvidenskab. Metoden er således i sig selv en retsdisciplin, der ligger ud over retsdogmatikken inden for de specifikke retsområder og søger ikke blot at fremstille gældende retsregler. (Nicolaisen 2008, s. 7)

Metoden indebærer at man; først vælger reglen, dernæst vælges faktum af det foreliggende retlige problem og deraf kommer valget af konklusion eller resultat (Evald 2003, s. 3). Ved denne inddeling skabes mulighed for at juridiske afgørelser kan analyseres og retspraksis fastlægges fremadrettet.

Metoden består, som nævnt ovenfor, af tre dele, hvoraf de to første, valg af regel og valg af faktum, er præmisserne for valget af konklusionen. I den juridiske argumentation er reglen, også kaldet 'jus', således betegnelsen for afgørelsens retlige grundlag. Jus indebærer fortolkning af retsgrundlaget ud fra den herskende opfattelse af retsreglen på det pågældende retsområde. Herunder belysning og fortolkning af relevant lovgivning samt analyse af retspraksis.

Jus kan opdeles i to begreber, henholdsvis retsfaktum og retsfølge. Retsfaktum dækker de gældende retsregler, som danner retsgrundlaget for, hvad der kan eller skal lægges vægt på i afgørelsen. Retsfølge er dommenes retsskabende effekt og dækker over det efterfølgende indhold af afgørelsen og dennes betydning for retspraksis. Hvor der er klare, entydige og utvivlsomme regler afviger disse ikke synderligt, men i tilfælde med større uklarhed og øget fortolkning ville disse kunne afvige fra hverandre i større grad. (Rønsholdt 2006, s. 39)

Retsgrundlaget, retsfaktum, kan afhængigt af det retlige problem, bestå af mange forskelligartede retskilder. Der findes både skrevne og uskrevne retskilder. De skrevne retskilder er love, lovforarbejder, cirkulærer, vejledninger, retsafgørelser, bekendtgørelser, administrative afgørelser etc. De uskrevne retskilder, som dog er nedskrevne, men ikke formuleret som faste regler inkluderer; retssædvaner, hermed menes handlemåder, som er almindeligt anvendt, almindelige retsgrundsætninger samt forholdets natur. Disse uskrevne

retsregler involveres i fortolkningen af gældende retsregler hvis ikke der kan findes sikker støtte i andre retskilder. (Berg 2007, s. 41)

Retskilderne kan anskues statisk, hvor retskilden anvendes som den foreligger og fortolkes mekanisk. Denne simple retsanvendelse former eller forandrer således ikke den eksisterende retskilde. Forudsætningen herfor er at retskilden og dens mening allerede eksisterer forud for at det retlige problem opstår. (Nicolaisen 2008, s. 15)

Hvis flere skrevne retskilder finder anvendelse, gælder retsprincipperne 'lex superior', 'lex posterior' og 'lex specialis', hvorefter retskilderne følger et hierarki, hvorved eksempelvis grundloven går forud for lavere rangerende love, de nyere love går forud for ældre love samt at en mere specialiseret lov finder anvendelse foran en mere generel lov. (Blume 2009, s. 176)

Den statiske anskuelse beror sig tillige på en objektiv formålsfortolkning. Her fortolkes tekstens mening som helhed, dens individuelle dele, anvendte definitioner samt konteksten af teksten. Inddrages lovgiverens vilje i analysen af retskilden er der tale om en subjektiv formålsfortolkning. Fortolkningen af lovgivning kan i denne sammenhæng hjælpes af lovforarbejderne. (Nicolaisen 2008, s. 16)

Retskilderne kan tillige anskues fremadrettet og dynamisk, hvor retskilden fortolkes individuelt. I den individuelle retskonstruktion anvendes den enkelte retskilde til skabelse af retten. Fortolkningen anvendes eksempelvis ved de principielle domme fra højesteret, der ofte påviser et brud med tidligere retspraksis og derved sætter en ny kurs, som retsanvenderen dermed må fortolke. (Nicolaisen 2008, s. 15) Retskilder kan ligeledes finde anvendelse i analogifortolkning eller modsætningsfortolkning. (Evald, At tænke juridisk 2003, s. 37)

Den anden del af den juridiske metode er valget af faktum. Faktum er den del af sagsgrundlaget der dækker de forskellige faktiske forhold, som er genstand for regulering, og som i retsgrundlaget er beskrevet, som en betingelse for at afgørelsen kan træffes, hertil kan inddrages alle relevante forhold, der kan føres gyldigt bevis for. (Rønsholdt 2006, s. 39)

Når en dom eller afgørelse fortolkes, vurderer retsanvenderen situationsbeskrivelsen i dommen og derved om den er relevant for en sag. Hvis der findes mange relevante domme kan retspraksis fastslås, men findes der færre, må det betyde at der er rum for større fortolkning og inddragelse af domme i yderkanten af det relevante. (Nicolaisen 2008, s. 75)

Det sidste der sker i den juridiske metode er udledning af resultatet. Retsafgørelsen eller konklusionen findes ved at sammenholde jus og faktum. Disse to er i den juridiske teori tæt forbundet, da faktum som udgangspunkt fremlægges og den rette jus eller retsregel herefter findes. (Rønsholdt 2006, s. 39) Hvis fakta ikke problemfrit kan henføres under en klar retsregel, forekommer konklusionen ikke nær så indlysende. Resultatet vil i sådanne tilfælde afhænge af, hvad der bliver bragt frem i den pågældende sag.

4.2 Metodologi

I det følgende afdækkes den anvendte metodologi. Analysernes formål, valgte rækkefølge samt anvendte metode og empiri, er begrundet med baggrund i det formål at opnå den mest fyldestgørende besvarelse af problemformuleringen.

Analysernes samlede formål er at komme frem til, hvilken betydning vejrettens skabelse og beskyttelse har for, hvor let vejretten kan ændres. Dette er dog ikke en simpel sag. Hvilke regler, der reelt har indflydelse på og regulerer et bestemt forhold, samt hvordan disse regler skal tolkes og anvendes i det konkrete tilfælde, kan ikke altid findes ved udelukkende at granske lovgivningen. Retskilderne er mange og for at have et fuldkomment billede af nutidig retspraksis, må der foretages en bredere undersøgelse af retssystemets skrevne og uskrevne retskilder.

Undersøgelsen af retsregler og retspraksis foretages ved indsamling og analyse af empiri bestående af den relevante lovgivning, lovlitteratur samt udvalgte domsafgørelser. De mest relevante domme, må som udgangspunkt være dem, der har haft størst indvirkning på retspraksis eller haft en retsskabende effekt. Metodologien i udvælgelsen af relevante domme beror derfor på en indledende søgning af udgivne domme i Karnovs databaser for relevante domme, hovedsagligt udgivet i Ugeskrift for Retsvæsen samt Miljøretlige afgørelser og domme. Der lægges vægt på de mest omdiskuterede domme i litteraturen samt at der lægges vægt på de afgørelser med størst præjudikatsværdi.

Problemformuleringen består af nogle grundlæggende elementer, som er afgørende at undersøge, så vidt muligt, udtømmende, for derved at danne det bedst mulige grundlag for en analyse af det overordnede problem, se figur 5. Strategien for at opnå en dybdegående og præcis analyse af de relevante forhold, tager udgangspunkt i de opstillede delelementer af problemformuleringen i forudgående kapitel.

Den første af de indledende analyser undersøger måder, hvorpå vejrettigheder har kunnet og fremtidigt kan opstå. Analysen anvender juridisk metode som analysemetode. Lovgrundlaget fortolkes og lovlitteraturen granskes samt udvalgte domme inddrages for at undersøge skabelsesgrundlagets betydning for, hvordan den fremtidigt er beskyttet og dokumenteret.

Analysen af vejrettens beskyttelse beror på fremgangsmåden i juridisk metode og her anvendes ligeledes principielle afgørelser, som danner grundlag for fortolkningen af bestemmelserne i lovgivningen og beskyttelsens virkemåde. Analysen har til formål at vurdere og sammenholde de enkelte beskyttelser.

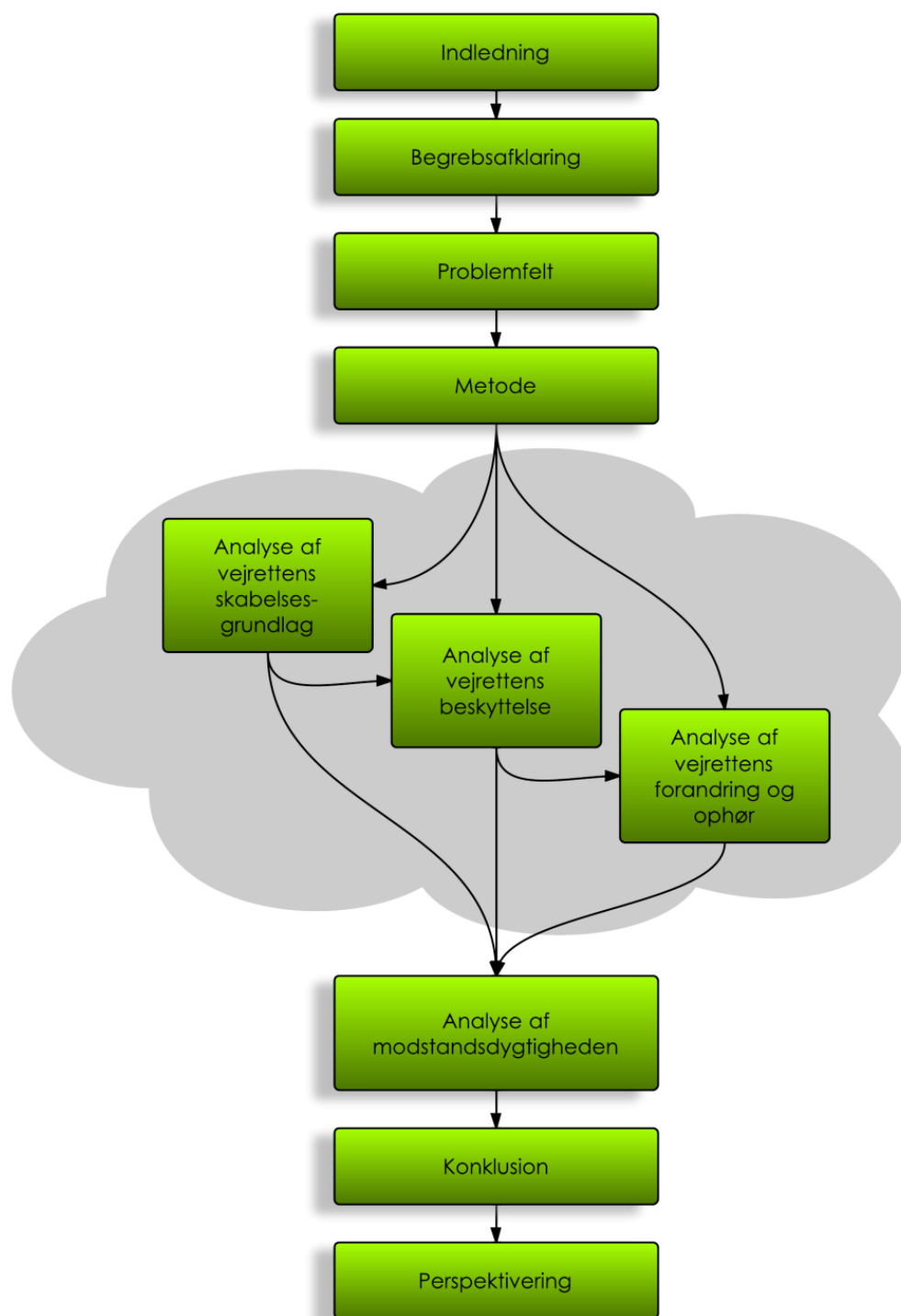
Efterfølgende analyseres mulighederne for forandring og ophør af vejrettigheder. I denne analyse inddrages lovanalyse, med det formål at finde hjemmel til udefrakommende indgriben i vejejerens og vejberettigedes aftale om vejret. Det analyseres endvidere hvorledes vejberettigede har mulighed for at ændre sin vejret, samt hvorledes den for vejretten tjenende ejendom har mulighed for at ændre eller indskrænke vejberettigedes mulighed for udnyttelse af sin vejret. Ved yderligere at undersøge retspraksis, opnås kendskab til grænserne for, hvor meget en vejret kan ændres, både geografisk og omfanget af færdselsretten.

De tre indledende analyser danner grundlag for en analyse af beskyttede vejrettigheders modstandsdygtighed over for forandringsrisici. Analysen inddrager et bredt spektrum af domme, hvori vejrettens skabelse og beskyttelse har indflydelse, med det formål at komme frem til hvilken modstandsdygtighed den pågældende beskyttelse har.

Disse fire analyser foretages alle ved en lov undersøgelse af de relevante paragraffer, herunder inddragelse af lovenes formål i for- og efterarbejder, en gennemgang af udvalgte relevante domme samt inddragelse af anden litteratur, der belyser problemstillingerne. Formålet med analyserne er at opstille gældende retspraksis og diskutere grænseområderne, for at forstå måderne at beskytte sin vejret juridisk på. Den principielle tolkning af retskildernes juridiske funktion sørger for at alle, som følge af lighedsgrundsætningen, bør have samme forudsætninger, og netop derfor danner domme grundlag for efterfølgende retsvirkning af det anvendte regelgrundlag. Dette til trods, så er de forskellige retskilder og deres anvendelse som normative og overbevisende argumenter i den civile retssag, afhængige af om disse bliver fremført i den pågældende sag. (Blume 2009, s. 61)

Domsafgørelser som kilde er således grundlæggende juridiske kilder, men gyldigheden er afhængig af fortolkning af afgørelsen og dennes retsgrundlag. Pålideligheden af analysernes overførsel af praksis fra en konkret sag til en anden, kan således resultere i tolkninger, som kun kan kaldes endelige hvis disse efterprøves ved domstolen. Dommene som kilde er dog meget pålidelige og argumentet med efterprøvelse er således kun gældende ved meget grænsesøgende konklusioner.

Ved analyse af relevante paragraffer samt domsanalyser anvendes juridisk metode, desuden lægges vægten på paragraffernes anvendelse og fortolkning. Det analyseres, hvorledes gældende retspraksis er for hvert analyseområde. Paragraffernes formål, ordlyd, og anvendelse analyseres ved en nærmere gennemgang af relevante domsafgørelser. I analysen fokuseres sideløbende på eventuelle andre tolkninger eller anvendelser af reglerne. Når analysen beror sig på at kortlægge gældende retspraksis på området har paragraffer og domme stor betydning. Paragraffernes modsætningsfortolkning og analoge anvendelse inddrages tillige. Ydermere dommenes præjudikatværdi, som har indflydelse på deres fremadrettede retsskabende effekt.



Figur 5 Flowdiagram som viser de enkelte kapitlers sammenhæng.

5 Analyse af vejrettens skabelsesgrundlag

Hvornår og hvordan en konkret vejret er opstået, kan have betydning for, hvordan den er beskyttet gennem lovgivningen. Siden vejrettens stiftelse kan ejerne af både den herskende og den tjenende ejendom være skiftet flere gange, hvilket kan gøre det svært at gennemskue hvilken form og indhold en vejret har. Flere faktorer kan være medvirkende til at besværliggøre mulighederne for at finde frem til vejrettens oprindelse. Viden om vejrettens oprindelse, og dermed skabelsesgrundlaget for vejretten, kan danne baggrund for dokumentation for retten og tilmed dokumentation for vejrettens beskyttelse. Er skabelsesgrundlaget veldokumenteret kan det altså medvirke til at sandsynliggøre vejrettens fortsatte eksistens, forudsat at andet faktum ikke spiller ind på vejrettens eksistensberigtigelse.

I problemformuleringen indgår det som et essentielt element at klarlægge vejrettigheders skabelsesgrundlag. Derfor findes det nødvendigt at analysere vejrettigheders mulige skabelsesgrundlag og disses indvirkning på vejretten.

I analysen sammenlignes og vurderes, hvorledes vejrettigheder adskiller sig på baggrund af deres forskellige skabelsesgrundlag. Det undersøges og analyseres indledende, hvorfor og hvorledes en vejret opstår. Litteraturundersøgelse samt granskning af lovgivningen danner grundlag for indsamling af viden på området. Det undersøges, ved hvilke karakteristika skabelsesgrundlagene adskiller sig og analyseres efterfølgende, hvorledes hvert af disse mulige skabelsesgrundlag dokumenteres.

Nogle veje er så gamle, at rettighederne til færdslen ad disse ligger gemt i de oprindelige matrikelkort, der blev udarbejdet efter udskiftningen i slutningen af det 18. århundrede. Fremadrettet kan nye vejrettigheder dog grundlæggende kun stiftes ved hævde eller ved privatretlig aftale mellem ejerne af en herskende og en tjenende ejendom. Myndighederne har dog visse beføjelser til at udlægge vej og tildele vejrettigheder.

I det følgende uddybes mulighederne for hvordan vejrettigheder kan opstå og skabelsesgrundlagene samt deres dokumentationsmuligheder undersøges.

Skabelsesgrundlagene inddeles i privatretlige og offentligretlige skabelsesgrundlag, da der ved denne opdeling skabes overblik over forskellene på, hvilke rettigheder der kan opstå mellem private parter, og hvilke der kan opstå mellem offentlige og private parter.

5.1 Privatretlige skabelsesgrundlag

Privatretten dækker de konflikter, der opstår mellem private parter uden handlinger af kriminel karakter, som oftest opstår i eller uden for kontraktforhold. Privatretlige sager kan afgøres ved domstolen ved et civilt søgsmål, som afgøres ved dom til opfyldelse, ikke ved straf. (Evald 2003, s. 10) De privatretlige skabelsesgrundlag dækker således vejrettigheder, der opstår ved aftale eller vindes over tid ved hævds erhvervelse.

5.1.1 Privatretlig aftale

En vejret til en privat fællesvej er i mange tilfælde en privatretlig aftale mellem to parter, som eksempelvis kan opstå når der sker en overdragelse i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel. Vejretten kan også opstå uden forudgående udstykning, udelukkende på

baggrund af mundtlig eller skriftlig privatretlig aftale mellem parterne. En ejer af en ejendom kan nemlig altid give tilladelse til færdsel hen over sin ejendom, jf. PVL § 26. En eventuel kompensation for dette kan aftales mellem parterne.

Twister i forbindelse med privatretlige spørgsmål henligger som nævnt, i udgangspunktet til afgørelse ved domstolen. Kommunerne er dog vejmyndighed for de private fællesveje og kan derfor foretage afgørelser på en række punkter, herunder om en privat fællesvej bør istandsættes. Kommunens muligheder for at have indflydelse på forhold omkring vejrettigheder er dog afhængig af vejens beliggenhed. (Skov u.d.) Jf. PVL § 23 kan kommunen i byer og bebyggelse af bymæssig karakter foretage eller ændre på udlæg af vej.

For at en udstykning skal kunne godkendes af matrikelmyndigheden og dermed gennemføres, er der krav om, at alle særskilt beliggende matr.nre. skal have adgang til offentlig vej, også kaldet vejadgangskravet. Adgang til offentlig vej kan ske ved at etablere en overkørsel, som godkendes af kommunen. Men i nogle tilfælde er det nødvendigt at etablere en vejadgang henover anden mands ejendom for derved at opnå adgang til offentlig vej. I de tilfælde, hvor en vejadgang etableres over anden mands ejendom, er der tale om samtidig stiftelse af en privat fællesvej og derved tildeles også vejret til færdsel på vejen. Kravet til vejadgang er indbefattet i flere love: UL § 18, LOV § 69, stk.1 samt PVL § 32.

Ud over vejadgangskravet foreskriver UL § 18 også, at vejretten ikke må være betinget eller tidsbegrænset samt at den, i givet fald private fællesvej, som skal facilitere vejadgangen, skal optages på matrikelkortet. Dette krav gælder ikke generelt, men omhandler de private fællesveje omfattet af UL § 18. Dertil kommer bestemmelserne i LOV § 69, stk. 1 som også sikre vejadgangen. LOV § 69, stk. 1 foreskriver nemlig at vejmyndigheden skal sikre at genetablere fornøden vejadgang, når nye offentlige veje eller anlæg til offentlig vej afskærer den hidtidige vejadgang til en ejendom. Sidst udvider PVL § 32 vejadgangsbestemmelserne i forhold til UL § 18. UL § 18 foreskriver, at der ikke må ske arealoverførsler, udstykninger eller matrikuleringer, som skaber arealer uden vejadgang. PVL § 32 indeholder tilsvarende bestemmelser, men udbygger bestemmelserne til også at gælde sammenlægninger af ejendomme. Vejadgangskravet gælder altså for alle nye udstykninger og for ejendomme der mister deres vejadgang på grund af offentlige anlægsarbejder. Vejadgangskravet gælder ved alle matrikulære ændringer. Samtidig gælder at de vejrettigheder, jf. UL § 18, som etableres for at facilitere eneste adgangsvej ikke må være tidsbegrænsede eller betingede.

Det er fundamentalt at vejadgangskravet er opfyldt, og mange vejrettigheder opstår derfor som led i en matrikulærforandring. Ved enhver matrikulær sag skal der tages stilling til, og gives oplysninger om, hvordan adgangsforholdene for parcellerne er eller bliver. Ved udstykning, som kræver ny adgangsvej, kan adgangen etableres som en privat fællesvej over anden mands ejendom. Vejen optages dermed på matrikelkortet og er en del af det matr.nr., den fører over. Ejendomsretten til vejarealet tilfalder den ejendom, vejen fører over. Vejen kan imidlertid også udgøres af et selvstændigt matr.nr.. Hvis dette er tilfældet kan adkomsten tilfalde kommunen, en grundejerforening eller den moderejendom, der blev udstykket fra. Her er det væsentligt at nævne, at det kan være vanskeligt at finde ejeren til vejen i sidstnævnte tilfælde, da ejeren ikke længere nødvendigvis har en geografisk tilknytning til området. (Miljøministeriet 2001, afs. 8.3)

Hvis der allerede eksisterer en vej inden udstykningen skal udvidelsen af vejretten til de udstykkede parceller dokumenteres. Dette kan gøres ved at ejeren af vejen erklærer, jf. BMA § 6 stk. 1 nr. 1, at vejretten tildeles nye udstykninger. Eller det kan gøres ved at landinspektøren udarbejder en såkaldt lykke- og fromme erklæring, hvori det erklæres, at han ikke betvivler at vejretten eksisterer og at denne kan udvides til nye udstykninger. Samtidig skal den vejberettigede også erklære at vejretten eksisterer. jf. BMA § 6 stk. 1 nr. 2.

Landinspektørerklæringen bevidner blot sandsynligheden for vejret. Skulle vejejereren, mod al forventning, træde frem og protestere mod udvidelsen af vejretten, da er det et spørgsmål, som må afgøres ved domstolen. (Miljøministeriet 2001, afs. 8.4.2)

Er en privat vej til brug udelukkende til færdsel for ejendommen selv, eksisterer der ikke nogen privat fællesvej og vejen kan ikke forventes optaget på matrikelkortet. Derimod kan en ny privat fællesvej, som skal tjene som adgangsvej for anden ejendom, optages på matrikelkortet, jf. UL § 18 stk. 2. Optagelse af en privat fællesvej på matrikelkortet er derved implicit et udtryk, for at der eksisterer en vejret. Optagelsen fordrer, at ejeren af ejendommen skal underskrive en erklæring, jf. BMA § 5, om at han ønsker at vejen optages på matrikelkortet. Normalt sker tildelingen af nye vejrettigheder i forbindelse med en matrikulær sag, men tildeling af nye vejrettigheder sker også uden for matrikulære sager hvorved vejen tillige ønskes optaget. Ejeren skal samtidig oplyse i ejererklæringen, hvem der skal have adgang til færdsel ad vejen.

(Miljøministeriet 2001, afs. 8.4.1) Man kan forvente at finde dokumentation for vejretten i sagsmappen for den matrikulære sag. Dokumentationen udgør samtidig bevis for, at vejadgangskravet er opfyldt, jf. UL § 18. Er vejretten stiftet ved privatretlig aftale vil dokumentationen i de fleste tilfælde bestå i en erklæring hvor vejejereren tildeler vejretten, jf. BMA § 5 stk. 3. (Ramhøj 2005, s. 2-3)

En privat fællesvej, der tjener som eneste eller væsentligste adgangsvej, dokumenteres dermed til dels ved at være optaget på matrikelkortet, som det kræves jf. UL § 18 stk. 2. Kravet om, at private fællesveje, der tjener som vejadgang, skal optages på matrikelkortet kan i særlige tilfælde fraviges ved dispensation fra matrikelmyndigheden, hvis der ikke er behov for almindelig adgang. (Miljøministeriet 2001, afs. 8.4.1) Det kan således ikke udelukkes, at der eksisterer en vej, som tjener som eneste adgangsvej, selvom en sådan ikke fremgår af matrikelkortet.

I forbindelse med udstykning udarbejdes et udstykningskort. I nogle tilfælde kan det forekomme, at udstykningskortet og matrikelkortet ikke stemmer overens. Uoverensstemmelsen betyder, at en vejret ved en tidligere udstykning ikke er blevet overført til matrikelkortet. Hvis vejretten tydeligt har været en forudsætning for at udstykningen kunne gennemføres, ved at tjene som eneste vejadgang samt stemme overens med forholdene i marken, eksisterer vejretten fortsat. Vejretten er således ligeså gældende som, hvis den havde været optaget på matrikelkortet. (Miljøministeriet 2001, afs. 8.4.1)

Når en vejret stiftes ved privatretlig aftale og som følge af matrikulære aftaler vil dokumentationen sandsynligvis kunne findes i den matrikulære sag idet landinspektøren er forpligtiget til at sørge for en ejererklæring omkring etablering af vejretten, jf. BMA § 5 nr. 2 stk. 3. Samtidig fremgår en vejret, der også er eneste vejadgang, ofte af matrikelkortet, idet en optagelse af vejen på matrikelkortet giver vejretten en særlig beskyttelse over for senere

erhververe af den tjenende ejendom. En vejret kan eksistere uden inddragelse af myndigheder, men så snart man ønsker vejen optaget på matrikelkortet gælder visse dokumentationskrav. Kravene gør sig også gældende når veje ønskes optaget på matrikelkortet uden forbindelse til en matrikulær sag. I det tilfælde må parterne alligevel lave en kontrakt eller anden form for erklæring, som bevidner vejretten. Samtidig skal der forelægges en erklæring fra kommunen, der sikrer at der ikke er noget i privatvejsloven, der forhindrer at vejen udlægges, jf. BMA § 5 nr. 2 stk. 2. Man kan derved være sikker på at veje ved optagelsen på matrikelkortet opfylder visse formkrav, og dermed er til fordel for anden mands færdsel.

5.1.2 Hævd

Det næste privatretlige skabelsesgrundlag er stiftelse af vejretten ved hævd. Grundprincippet ved hævd er at hvis man har haft eller brugt noget uden tilladelse i 20 år eller mere, da overgår ejerskabet eller brugsretten, til den som har haft retten i besiddelse i hævdstiden. Hævd er hjemlet i Danske Lov:

"DL 5-5

- 1. Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning, eller i Forsvar.*
- 2. Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd.*
- 3. Haver nogen Ejendom i Haand og havendis Væрге, og anden Mand siger den sin at være, da er den, som i Hævd haver, i hvor faa Aar det er, ikke pligtig til at føre sin Adkomst tilstæde, med mindre den, som søger Ejendommen, fører sine Bevisninger frem, hvormed hand Ejendommen vil vinde.*
- 4. Hvo nogen Ejendom uden Kære i Brug haft haver, og den hannem siden frakiendis, da svarer hand ej til videre Afgrøde, end hvis hand opbærer og nyder, efter at hand bliver til Tinge tiltalt."*

Ogtil 1768 havde man i dansk retspraksis fastholdt at kunne man bevise sin adkomst måtte hævd vige. Siden 1768 har det dog været gældende at *"når jeg har et stykke jord i tyve år, kan alverdens adkomster ej fravinde mig det."* (Eyben og Von Eyben 1941, s. 639)

Af DL 5-5-2 fremgår det, at hævd kan vindes både på ejendoms- og brugsret. En vurdering af om der er vundet hævd til en rådighedsservitut, er dog ikke altid lige til. Hvis en råden er blevet udøvet uden at efterlade synlige spor, kræves det at den anvendte adgangen skal være sket i alderstid. Det er sandsynligt, at råden over en vejrettighed sker uden, at det fremgår ved inspektion af ejendommen, og dermed skal vejretten have været udnyttet i 40-50 år, for at hævdstiden er udløbet. Samtidig gælder det, at ingen med lokalt kendskab må kunne huske, at denne råden ikke har fundet sted. (Mortensen, Pagh og Von Eyben, Fast ejendom - Rådighed og regulering 2003, s. 245-247) Begrebet alderstid har rod i en århundrede gammel retstradition, hvorved hævd vindes som følge af at den herskende ejendom så godt som altid har haft denne rettighed. Denne retsinstitution beror ikke på et veludviklet lovgrundlag, med dertilhørende formelle retskilder at forholde sig til, men er blevet skabt på baggrund af retspraksis, som derved også har en stor indflydelse på alderstidsbegrebet. Derfor lægges forudgående praksis på området til grund for afgørelser om hævd erhvervelse af vejrettigheder. (Gerdes og Serup 1989)

En vejret, som er en brugsret, kan stiftes ved hævd. Stiftelse af en vejret kan ske ved, at ejeren af den herskende ejendom har udøvet en kontinuerlig råden i hævdstid uden forudgående aftale eller påtale fra den tjenende ejendom. Der skal have været rådet i mindst 20 år før hævdstiden er forløbet og man vinder hævd. Anvendelse skal være uretmæssig, og der må ikke være foretaget fysiske hindringer eller retslige foranstaltninger af ejeren af den tjenende ejendom mod den pågældende råden, for at der kan være vundet hævd til en brugsret. Den kontinuerte råden kan udøves af en eller flere personer, og der kan ske udskiftning i personkredsen undervejs i hævdsperioden. Desuden skal den udøvende have en vis interesse i at vinde hævd på brugen, han skal altså kunne opnå nogle for ham særlige fordele ved at benytte den hævdvundne ret. (Ramhøj 1999) I det næste undersøges en række domme, som skal hjælpe til fortolkningen af hævdsbestemmelserne.

Af U.1997.1577Ø fremgår det at der vindes hævd på en brugsret når denne har været udøvet i hævdstid. Således var der i dommen tale om en vej over anden ejendom. Vejen havde siden ejendommens udstykning i 1960 fungeret som eneste adgangsvej for ejendommen. Færdslen var sket både i form af gående og kørende trafik til huset i hele perioden. På trods af et vidnes beretning om et mundtligt møde om at lukke vejen blev det stadfæstet, at den kontinuerte brug af vejen var opretholdt, og hævdsperioden var udløbet. Der skal altså et mere kraftig indgreb end et mundtligt møde til for at hævdstiden afbrydes.

For at man kan vinde hævd er det som nævnt vigtigt at man har den fornødne interesse i rettigheden. U.2005.2464H hjælper til fortolkning af hvornår man har den fornødne interesse i brugen af vejen. Således gjorde en rideklub gældende at de havde vundet hævd på at ride ad en vej igennem en skov. Vejen var blevet spærret af ejeren så denne kun var åben for cyklende og gående færdsel. Rideklubben havde i mange år benyttet vejen. Af dommens præmisser fremgår det at vejen lå et stykke fra rideklubben, og dermed ikke var en direkte adgangsvej. Højeste ret lagde til grund at rideklubbens ryttere ikke udskilte sig fra den mængde af ryttere, der alle nu var afskåret fra at benytte skovvejen. Dermed havde rideklubben ikke den særlige fornødne interesse i rettigheden til brugen af skovvejen. Af dommen kan det udledes, at man ikke kan vinde hævd til at færdes ad en vej, blot fordi man har brugt vejen længe. Hævd fordrer altså en selvstændig interesse i vejretten. Dermed vil det heller ikke være muligt at vinde hævd til brugen af private fællesveje, som er åbne for almindelig færdsel. Medmindre der er tale om en eneste adgangsvej for en ejendom til offentlig vej, og ejeren af denne ejendom derved vil være i den fornødne interesse.

At den udøvede råden skal være kontinuer, blev stadfæstet i højesteretsdommen U.1958.535/3H. Hvor det klarlagdes af mange vidner at der var sket en anvendelse af flere forskellige markveje. Der blev dog ikke fundet at færdslen havde været kontinuerlig og ensartet udøvet. Hvorfor hævd ikke kunne tilkendes. Det er for at hævd kan vindes altså nødvendigt at vejen benyttes uafbrudt på den samme måde i 20 år.

Den udøvede råden kan være udøvet af en række forskellige personer. Det væsentlige er at brugen har været ensartet og kontinuer. Således fremgår det af U.2013.921V at der var vundet hævd til en vejret på baggrund af flere forskellige ejeres efter hinanden følgende råden, som tilsammen var sket i 20 år.

Fremtræder den råden, som er blevet udøvet ikke synligt i marken, skal rådighedsudøvelsen være sket i en længere periode end hvis rådigheden fremgik. Vurderingen af om der kræves alderstid indledes derfor med en vurdering af hvorvidt der findes en synlig indretning til færdslen. Dernæst må det vurderes om vejen har været benyttet ensartet og stadigt i alderstid.

Desuden er det almindeligt antaget, at vejrettigheders indhold følger samfundstendensernes almindelige udvikling hvad færdsel angår. Hvilket også var tilfældet i U.1967.563V, hvor ejeren af den tjenende ejendom ikke havde vundet hævd på en vejs bredde. Vejretten gav lov til en 6 alen bred vej og da vejberettigede ønskede udvidelse til de 6 alen, nedlagde ejeren af den tjenende ejendom påstand om at der var vundet hævd på bredden af vejen og på den færdsel, der kunne ske ad vejen. Det blev lagt til grund at der ikke var vundet hævd på vejens bredde og at den øgede færdsel som udvidelsen ville medføre ikke stred mod almindelig samfundsudvikling.

Selvom hævd synes at trumfe mange rettigheder kan hævd dog ikke vindes til forhold, som strider i mod offentligt reguleret lovgivning. Således statueredes det i MAD2001.1241H at der ikke kunne vindes ret til færdsel i bil i gennem skov, selvom at denne brug havde været udøvet kontinuert og i hævdstid. Dommen begrundedes med at det igennem lovgivningen siden 1918 havde været ulovligt at køre motoriserede køretøjer igennem skoven. Derved kunne der altså ikke vindes hævd på færdsel i bil af skovvejen. Det gælder dermed generelt, at der ikke kan etableres forhold som strider i mod loven.

Dommene viser at en vurdering af, hvorvidt der er vundet hævd, i mange tilfælde må bero på en undersøgelse af den konkrete situation. Karakteren og varigheden af den råden, som er blevet udøvet må derfor vurderes i hvert enkelt tilfælde. Vejrettigheder, hvortil der er vundet hævd, kan tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe i god tro samt for at sikre dokumentationen. Tinglysning kræver en dom eller en tiltrædelse fra ejeren af den tjenende ejendom, for at hævd er bevidnet. Tinglysning af de hævdvundne rettigheder er dog ikke en kutyme, hvilket kan være uheldigt hvis der opstår stridigheder omkring vejretten. I sådanne stridigheder omkring hævdvundne rettigheder tilfalder bevisbyrden ejeren af den tjenende ejendom, jf. DL 5-5-3. Tvister og stridigheder om hævdserhvervelse afgøres ved civilproces ved domstolen (Evald 2003, s. 10). Størstedelen af domme, der har taget stilling til hævd omhandler retten vil færdsel ad en vej eller over et areal. De fleste af tvisterne, om hvorvidt der til en vejret er stiftet servituthævd, findes uden for byerne. (Evald 1992, s. 22)

Hævdsbegrebets virkemåde beror således i stor udstrækning, ved vejrettighedserhvervelse, på retspraksis. Ejererklæring eller dommen er således den endelige dokumentation for hævdserhvervelsen. For at bevise sin vundne hævd skal ejeren af den herskende ejendom fremvise dokumentation for at have anvendt vejen i hævdstid. Bevismaterialet kan bestå i vidneudsagn, fotodokumentation, kort samt eventuelle andre kilder, der kan kaste lys over en regelmæssig råden.

5.2 Offentligretlige skabelsesgrundlag

Vejrettigheder som ikke stiftes privatretligt, stiftes på baggrund af offentligretlige tiltag. Eksempelvis som led i kommunale indgreb eller som resultatet af en dom med baggrund i

offentligretlige initiativer. I det følgende undersøges de offentligretlige tiltag, hvormed en vejret kan skabes.

5.2.1 Udskiftningsveje

Vejrettigheder kan ikke længere opstå på baggrund af udskiftningen. Det skyldes at udskiftningen var et historisk tiltag, og veje samt vejrettigheder derfor ikke længere opstår på baggrund af dette skabelsesgrundlag. Vejrettighederne fra udskiftningen opstod som led i statslige jordreformer, hvorved man lavede en omrokering af ejendomsgrænserne samt en omfordeling af ejerskabet af jorden i et ejerlav. Således skulle udskiftningen resultere i bedre forhold for driften af landbrugsejendommene. Dette resulterede selvsagt i, at nye nødvendige foranstaltninger måtte foretages omkring den nye markstruktur, såsom nye grøfter og ikke mindst anlæg af nye veje, til at sikre den enkelte landmand adgang til sine lodder. (Ramhøj 2000A, s. 156-160) Vejrettighederne blev dermed implicit til, som en del af de nødvendige elementer, under en stor jordreform. De veje, der eksisterer tilbage fra udskiftningen, har ingen dokumentation udover, at de fremgår af matrikelkortet og i mange tilfælde også i marken. (Ramhøj 2000B)

Meget gamle veje, hvortil der findes vejrettigheder, kan flere gange have ændret udformning og udstrækning ved hævd. Det kan derfor være svært at afgøre, hvad en vejret stiftet ved udskiftning dækker over. Som udgangspunkt kan det siges, at vejens hensigt var at etablere adgang til afsides beliggende jorder. Disse skulle selvfølgelig kunne tilgås med de nødvendige landbrugsredskaber. På udskiftningens tid har det været nødvendigt at kunne tilgå sine marker med hestevogn og oksekærre. Dette krav har ændret sig i løbet af årene, og det er nu nødvendigt at kunne tilgå sine marker med større landbrugsmaskiner. Færdslen på nogle udskiftningsveje har da også helt ændret kategori, idet den ejendom, som vejen giver adgang til måske ikke længere er af landbrugsmæssig karakter, og dermed stiller krav om ændret færdselsform. Idet vejrettigheder til udskiftningsveje har eksisteret siden slutningen af 1700-tallet, kan disse altså have ændret udstrækning, udformning og formål. (Aggersbjerg 2008, s. 56-58)

I de følgende tre afsnit behandles, hvordan vejrettigheder fremadrettet kan skabes på baggrund af offentligretlige initiativer.

5.2.2 Tildeling af vejret

Kommunen kan foretage ændringer af private fællesveje i byen, jf. PVL § 26 stk. 2. Således kan kommunen altså foretage supplerende vejudlæg samt ændre et vejudlæg til en anden placering eller bredde. Kommunen kan tildele vejrettigheder til disse nye eller ændrede udlæg. Desuden kan kommunen tildele vejret til allerede eksisterende veje i de tilfælde, hvor kommunen skønner, at dette er nødvendigt for at varetage offentlige hensyn, især med henblik på at skabe en fornuftig byggemodning (Karnov om PVL § 26 stk. 2 nr. 2, note 55). Dokumentationen for de vejrettigheder, som tildeles i forbindelse med et vejudlæg, vil kunne findes i kommunens afgørelse om endeligt vejudlæg. Hvis kommunen vælger at udlægge en vej og tildele vejrettigheder, jf. PVL § 26 stk. 2 nr. 2, må indgrebet altid bero på en vurdering af, hvorvidt indgrebet kan hjemles i lovgivningen. Kommunen må kun foretage disse udlæg i særlige tilfælde, jf. PVL § 26 stk. 2 nr. 2. Disse særlige tilfælde er i Karnovs kommentarer til loven, tilsigtet forbedringer i infrastruktur eller anlæg af nye boligområder (Karnov om PVL § 26 stk. 2 nr. 2, note 55). En afgørelse fra vejdirektoratet annullerede en kommunes beslutning omkring udlæg

af en offentlig sti. En af årsagerne til tilsidesættelsen var, at kommunen ikke havde defineret de vejberettigede, og at stien dermed var en offentlig sti og ikke en privat fællessti, hvorfor PVL § 26 stk. 2 nr. 2 ikke hjemlede udlægget. Vejdirektoratet henviste kommunen til at foretage en ekspropriation i stedet. (Vejdirektoratet 2007) For at PVL § 26 stk. 2 nr. 2 skal kunne benyttes må indgrebet altså angå en privat fællesvej og være for at sikre og forbedre infrastrukturen. Der skal altså være en større mening med indgrebet og tildelingen af vejret kan ikke blot ske på baggrund af ubegrundet opfordring fra en borger.

Indgreb efter PVL § 26 stk. 2 kan dog også anses for at være ekspropriative, hvorfor processen må følge PVL § 40 stk. 2 (Karnov om PVL § 26 stk. 2, note 54). Desuden sikrer PVL § 26 stk. 3-5 at kommunen sørger for at de nye vejberettigede skal forestå udgifter til vejens vedligehold henholdsvis anlæggelse. (Karnov om PVL § 26 stk. 3-5, note 56-57) Sker tildeling af vejrettigheder på kommunens eget initiativ, jf. PVL § 26 stk. 2, er denne forpligtiget til at tinglyse de tildelte vejrettigheder, jf. PVL § 35 stk.3.

5.2.3 Ekspropriation

Vejmyndigheden kan igangsætte en ekspropriationsforretning til udvidelse eller ændring af eksisterende vejanlæg og til ophør eller nyudlæg af offentlige eller private veje og stier, når dette er nødvendiggjort af almenvellets interesse, jf. LOV § 43 stk. 1 og 2. Grundlaget for alle typer af ekspropriation er, at formålet skal være i almenvellets interesse og have hjemmel i lov. Derudover skal der gives erstatning for det tab ejendomssejeren måtte have lidt ved indgrebet. Dette står i kontrast til erstatningsfri regulering, som ligeledes kan danne grundlag for, at myndigheder kan foretage indgreb, der ændrer vejadgange. For eksempel kan kommunen, i forbindelse med nye vejanlæg ændre på ejendommens adgangsvej, uden at disse har krav på erstatning. Hvilket også gælder, selvom den nye adgangsvej resulterer i en omvej. Dette uddybes nærmere i kapitlet om vejrettens forandring og ophør.

Ved ekspropriation til vej eller sti kan vejmyndigheden erhverve arealerne til sig selv. De kan ligeledes pålægge ejeren indskrænket råden over sin ejendom eller sin brugsret. Ekspropriationsmyndigheden har ret til at ekspropriere for at ændre eksisterende vejanlæg. Ekspropriationen skal gennemføres i overensstemmelse med reglerne i LOV kap. 5 om procedure, erstatningsudmåling og taksation. Ekspropriationsmyndigheden har gennem LOV § 43 ret til at ekspropriere ikke blot til vejanlæg, men også til alle nødvendige foranstaltninger omkring anlægget, såsom parkeringspladser beplantning m.m. I de tilfælde, hvor en vejret skabes som led i ekspropriation, vil vejretten kunne dokumenteres og fremgå af ekspropriationsbeslutningen, jf. LOV § 49. (Ramhøj 2000B). Dokumentationen til ekspropriationsforslaget bliver efterfølgende juridisk endeligt gældende (Karnov om LOV § 49 stk. 1, note 93).

5.2.4 Planlægning

Den erstatningsfrie regulering muliggøres hovedsagligt gennem planlovens planhierarki. Statslig og regional planlægning kan have indvirkning på fremtidige udlæg af større offentlige veje, mens kommuneplanen samt lokalplaner kan indeholde bindende og detaljerede bestemmelser for kommunale og private veje. (Mølbeck og Flensborg 2007, s. 31-32)

Kommunen kan gennem lokalplanlægning foretage vejudlæg. Lokalplanerne skaber bindende bestemmelser for arealanvendelsen, men lokalplanens vejudlæg stifter ikke vejrettigheder. Dette er blevet afgjort i en afgørelse fra Naturklagenævnet, MAD2001.1041NKN, hvor nævnet afviste at behandle en klagesag omkring vejrettigheder. Nævnet fastslog nemlig, at vejrettighederne ikke kunne være reguleret inden for nævnets lovområder, nærmere bestemt i planloven. Dette skyldes, at lokalplaner, hvori veje udlægges, ikke regulerer rettigheder, men udelukkende skaber bestemmelser omkring fremtidig anvendelse af arealet. En kommune kan dog efter et vejudlæg i en lokalplan efterfølgende tildele vejret jf. PVL § 26 stk. 2 eller ved ekspropriation, hvis der da ikke kan skabes en vejret ved aftale. (Ramhøj 2011) Planlægning skaber altså ikke vejrettigheder i sig selv, men danner grundlaget for mulig stiftelse af vejrettigheder, hvorfor vejarealet, som fremgår af lokalplanerne må anses som reserveret til dette formål.

5.3 Stiftelse ved dom

Vejrettigheder kan skabes på baggrund af dom eller kendelse efter offentligretlige indgreb samt ved aftaler mellem private og offentlige ejendomsjere. Vejrettigheder involverer, som nævnt, to eller flere parter og det er helt almindeligt at der kan opstå tvister om sådanne brugsrettigheder. Retssager kan blandt andet omhandle, hvorvidt der eksisterer en vejret eller hvordan vejretten må udøves. Skabes vejretten ved dom, vil dokumentation for vejrettens stiftelse være indeholdt i den afsagte dom. (Ramhøj 2000B) Tvist omkring rettighed til private fællesveje mellem private parter henhører under domstolene. Stiftelse af en vejret i den henseende vil være privatretlig. Vejrettighedsloven indeholder bestemmelser, som giver beføjelse til at tilkende en nødvendig vejret ved dom. Stiftelse af en vejret ved dom efter vejrettighedsloven vil være et offentligretligt stiftelsesgrundlag. Denne stiftelsesform uddybes nærmere nedenfor.

5.3.1 Kendelse jf. VRL § 2

Udover at en vejret generelt kan stiftes på baggrund af dom, findes der i vejrettighedsloven en særlig bestemmelse, der kan skaffe den herskende ejendom vejret. Som følge af VRL § 2 kan vejret, mod erstatning, stiftes til en ejendom, som har mistet sin vejadgang. Medmindre vejadgangen er til uhensigtsmæssig stor gene.

”VRL § 2 Når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og brugen af vejen ikke er retsbeskyttet, kan det ved dom bestemmes, at brugen skal vedvare mod udbetaling af erstatning efter dommerens skøn til den, der kan kræve brugens bortfald i henhold til lov om tinglysning nr. 111 af 31. marts 1926. Adgang til vej over fremmed ejendom kan ikke tilkendes i tilfælde, hvor retten skønnes at ville blive til uforholdsmæssig skade for den tjenende ejendom, men bør iøvrigt meddeles, hvor ikke særlige omstændigheder taler herimod. (...)”

Bestemmelserne har til formål at stifte en vejret i de tilfælde, hvor en vej allerede eksisterer. (Karnov om VRL § 2 stk. 1, note 5) I U.1951.607V blev stiftelse af en vejret jf. VRL § 2 stk. 1 afvist, selvom vejadgangen tidligere havde været benyttet. Det fremgår af dommens præmisser, at der blev lagt vægt, på at der ikke forelå nogen vej i marken, men at adgangen til den afsides beliggende lod, blot var sket ved færdsel over en mark. Det indgik desuden i domstolens

overvejelser, at vejretten ikke var ekstingveret som følge af tinglysningsloven, nærmere bestemt af retsforfølgning eller kreditorer. Ved ekstinktion forstås fortrængning af ejerens ejendomsret ved god tro, således at ejendomsretten bortfalder. Det er som følge af paragraffens ordlyd, samt omtalte dom, væsentligt for tilkendelse af vejret mod erstatning, efter VRL § 2 stk. 1 at:

- Vejen eksisterer i marken
- Vejretten skal være fortrængt af aftaleerhververe eller ved retsforfølgning
- Vejen udgør væsentligste adgang til ejendommen
- Vejretten ikke er beskyttet

5.3.1.1 VRL § 2 stk. 2

Udover vejadgange efter VRL § 2 stk. 1, kan der også tilkendes vejadgang i de tilfælde, hvor en ejendom ikke finder at have tilstrækkelig vejadgang for udrykningskøretøjer og lignende jf. VRL § 2 stk. 2. Det gælder dog ikke, hvis den vejberettigede selv har forårsaget at vejadgangen er mistet.

”VRL § 2 Stk. 2. De i stk. 1 indeholdte bestemmelser kommer ligeledes til anvendelse, hvor en ejendom mangler den nødvendige forbindelse med en offentlig vej, og det viser sig ugørligt ved frivillig overenskomst på rimelige vilkår at erhverve fornøden adgang. Adgang til vej over fremmed ejendom kan ikke tilkendes den ejer, som ved en vilkårlig handling har afbrudt ejendommens hidtidige forbindelse med offentlig vej.”

Bestemmelserne i VRL § 2 stk. 2 eksisterer sideløbende med kommunens beføjelser i PVL § 26 stk. 2 nr. 2 til at tildele vejrettigheder. De to bestemmelser har et vist overlap, da de begge kan bruges til at skaffe vejret i de tilfælde, hvor det er nødvendigt. PVL § 26 stk. 2 nr. 2 gælder dog kun for private fællesveje i byen og foranlediges udelukkende på baggrund af kommunens eget initiativ. Hvorimod en kendelse jf. VRL § 2 stk. 2 gælder alle steder og sker som følge af privat persons sagsøgning af ejeren af den tjenende ejendom. Derfor er begge bestemmelser bevaret på trods af deres overlap. (WESTLAW DANMARK 1982) Ved tinglysning af vejret tilkendegivet efter VRL § 2 kan kendelsen tinglyses med højeste prioritet foran andre hæftelser jf. VRL § 2 stk. 4.

5.4 Opsamling

Undersøgelsen af skabelsesgrundlagene har behandlet de forskellige stiftelsesmuligheder samt den tilhørende dokumentation for vejretten. Selvom man skulle tro at private fællesveje altid kun ville angå de to private aktører, viser opdelingen i privatretlige og offentligretlige skabelsesgrundlag, at der findes mange interessenter, der kan have indflydelse på vejrettigheder.

Gamle veje uden for byerne kan stamme tilbage fra udskiftningen. Udskiftningsvejenes skabelsesgrundlag er dog historisk. Derfor vil mange af disse veje fortsat bestå, men ingen nye vejrettigheder kan stiftes på denne måde. Hævd er et andet stiftelsesgrundlag som har et historisk perspektiv, både fordi hævd er en gammel bestemmelse og sædvane i dansk ret og fordi hævd først indtræder efter en årrække. Ved hævdstidens udløb kan vejrettigheder opstå uden at nogen bemærker det. Idet der netop ikke sker en ændret anvendelse den dag rettigheden har været brugt kontinuerligt i 20 år. Det vil heller ikke være sandsynligt at den

hævdvundne rettighed dokumenteres eller registreres. Hævden kan bevidnes ved at vejejerne skriftligt anerkender at der er vundet ret til at benytte vejen. Vejretten kan med denne dokumentation tinglyses men der er intet krav om registrering af rettigheden på denne måde. I det tilfælde at der er uenighed om hævdserhvervelsen, og denne uenighed fører til en retssag, da kan vejretten dokumenteres med den afsagte dom. Hævd er i sin specielle form noget som indfinder sig af sig selv. Hævden kan ikke være forudbestemt og vejretten gælder først når hævdstiden er udløbet. Mulighederne for opståen og forandring af vejrettigheder ved hævdserhvervelse er alsidig og meget afhængig af omstændighederne. Udsiftningsveje og hævdserhvervelse har det tilfælles, at bevisbyrden hviler på ældre kort, fotomateriale eller vidner. Stiftelse af en vejret ved et en privatretlig aftale vil dermed have en pludselig effekt, sammenlignet med hævd. Det privatretlige stiftelsesgrundlag udmøntes konkret ved enten en skriftlig eller mundtlig aftale mellem vejejer og vejberettigede. Aftalen kan ske i forbindelse med udstykning, matrikulering, sammenlægning eller arealoverførsel, hvorved der indgås aftale om nye vejrettigheder. Dokumentationsmulighederne for vejrettigheder, der opstår ved privatretlig aftale varierer.

Hvis vejrettigheder opstår fordi kommunen ved dennes beføjelser i privatvejsloven tildeler andre end vejejeren ret til færdsel ad vejen, hviler vejretten på et offentligretligt grundlag. Denne type af erstatningsfri regulering står i kontrast til kommunens mulighed for at ekspropriere. Der kan eksproprieres til fordel for vejrettigheder, men vejrettigheder kan også blive til som et biprodukt af en forudgående ekspropriation, som eksempelvis fjerner en hidtidig vejadgang. Vejmyndighedernes muligheder for at bevare og udvikle et sammenhængende og anvendeligt vej- og stinet i Danmark er således vidtrækkende.

En genstiftelse eller en fastslåning af en vejret kan ske ved domstolen. Tilkendes en vejret ved VRL § 2 da beror dommen på en genstiftelse af en hidtil eksisterende vejret. Er retssagen et spørgsmål om strid mellem to parter om en vejrets eksistens, kan udfaldet være at vejretten fastslås.

Der er altså mange måder, og flere instanser, som regulerer vejrettigheder. I næste afsnit diskuteres om dokumentationstypen afhænger af beskyttelsesformen. I senere analyser vil skabelsesgrundlagene blive inddraget igen og derved vurderet yderligere i lyset af resultatet af andre analyser.

5.5 Skabelsesgrundlagets betydning for dokumentationen

En vejrets eksistens er afhængig af dennes dokumentation, hvad enten dokumentationen udgøres af et egentlig dokument eller vejrettens eksistens sandsynliggøres og dokumenteres ud fra matrikelkortets og markens udvisende. Vejrettigheders eksistens er omvendt ikke afhængig af, at der findes et egentligt vejanlæg i marken, eller en egentlig dokumentation. Mangler disse to forhold, kan det dog være svært at bevise, at man har en vejret hvis det betvivles.

Vejrettigheder, som stammer fra udsiftningen eller som er blevet til ved hævd, vil sandsynligvis ikke have noget dokument tilknyttet, som beviser vejrettens eksistens og har dermed heller ikke nogen angivelse af de påtaleberettigede. Derfor gør det sig gældende, at hvis der ikke findes noget dokument, må vejrettens eksistens dokumenteres og sandsynliggøres ud fra vidneudsagn, forhold i marken, fremførelse af mundtlige aftaler og matrikelkortets udvisende. Ved

vejrettigheder, som stammer fra udskiftningen, er det dog lettere at bevise vejrettens eksistens, da disse veje vil være optaget på matrikelkortet. Veje, hvortil vejrettigheder er opnået ved hævd, vil derimod ikke være optaget på matrikelkortet og hvis de er, vil vejene fremgå som adgangsvej for en anden ejendom end den hævdvindende.

Dokumentation for vejrettigheder, som opstår ved privatretlig aftale i forbindelse med matrikulære ændringer, i form af ejererklæringer, vil kunne fremfindes i den pågældende matrikulære sag, som opbevares ved Geodatastyrelsen. Desuden findes også en mængde af vejrettigheder, som er opstået ved privatretlig aftale uafhængigt af matrikulære ændringer - en del af disse kan være indgået mundtligt. Mundtlige aftaler kan være svære at bevise, omend de er ligeså bindende som de skriftlige. Det må formodes, at de privatretlige aftaler i mange tilfælde dog er indgået og kan dokumenteres skriftligt, idet den påtaleberettigede har haft ønske om at tinglyse sin ret. Dokumentationen ved private aftaler findes i tingbogen, hvis parterne har ønsket at gøre aftalen gældende for omverdenen.

Hvis der har været strid om vejrettens eksistens og sagen er blevet ført for domstolen vil vejretten i bekræftende fald fremgå af dommen, og afgørelsen vil dermed danne dokumentation for vejens eksistens. Er vejretten opstået som følge af offentligretlige tiltag, såsom kommunale vejudlæg eller ved ekspropriationsforretning, da vil vejretten kunne dokumenteres ved ekspropriationsbeslutningen eller i kommunens vejudlægsbeslutning. Disse beslutninger skal offentliggøres og dokumentationen vil dermed være tilgængelig for den påtaleberettigede.

Vejrettens dokumentationsform afhænger således af skabelsesgrundlaget. Trods det at vejrettens dokumentation givetvis ikke har nogen betydning for, hvorvidt vejretten eksisterer eller ej. Det er således nødvendigt for tredjemand, der vil undersøge om en vejret eksisterer at foretage opslag på ejendomsbladet i tingbogen, undersøge om vejretten er optaget på matrikelkortet, henvende sig ved vejmyndigheden samt ved ejere af herskende og tjenende ejendom, for at undersøge om en privat, skriftlig eller mundtlig, aftale foreligger. Det er ligeledes nødvendigt at afsøge nyere domme, som inkluderer ejendommen.

Generelt kan det siges, at der findes fire dokumentationsformer; privatretligt aftaledokument, offentligretligt beslutningsdokument, dom eller intet dokument. Nedenstående skema viser, hvordan de enkelte skabelsesgrundlag kan knytte sig til bestemte dokumentationsformer.

Skabelsesgrundlag	Dokumentation
Privatretlig aftale (uden matrikulære ændringer) Privatretlig aftale (ejererklæring ved matrikulære ændringer)	Privatretligt aftaledokument
Tildeling af vejret Ekspropriation	Offentligretligt beslutningsdokument
Stiftelse ved dom herunder VRL § 2	Domsafsigelse
Udskiftningsveje Hævd Privatretlig aftale, mundtlig	Intet dokument Findes i marken

6 Analyse af vejrettens beskyttelse

I det forudgående kapitel behandlede vejrettighedens skabelsesgrundlag. At en vejret er stiftet, sikrer dog ikke rettighedens beståen for bestandigt. En vejret er, som andre rettigheder over fast ejendom, truet mod fortrængning, hvis vejretten ikke er beskyttet. Således risikerer en ubeskyttet ret at blive ekstingveret af ejendommens aftaleerhververe i god tro eller af kreditorer. Fortrængningen kan ske ved, at aftaleerhververe i god tro - eller kreditorer - tinglyser deres rettighed over ejendommen. Dermed får aftaleerhververs eller kreditors rettighed prioritet forud for den ubeskyttede ret. De er dermed ikke forpligtiget til at respektere ubeskyttede rettigheder. Hvorfor ubeskyttede rettigheder i sådanne tilfælde vil være truede mod at blive fortrængt og dermed ophøre.

I forholdet mellem de to parter, der aftaler en vejret, reguleres vejretten af parternes aftale. I bevismæssig sammenhæng, kan en aftalt vejret derfor være truet af modpartens påstand om at vejretten ikke eksisterer. For at sikre den vejberettigedes beskyttelse i forholdet mellem parterne (inter-partes forholdet) er det derfor nødvendigt at være opmærksom på aftaleretlige aspekter om vejretten.

I det følgende foretages en analyse af vejrettens beskyttelse. Analysen er nødvendig for at finde frem til beskyttelsesformernes udformning samt udstrækning. Analysen indledes med en undersøgelse og vurdering af beskyttelsesformerne. Det er centralt at undersøge, hvordan beskyttelserne opnås, og hvad effekten af beskyttelsen er. Undersøgelserne foretages ved indgående studie af den relevante lovgivning samt ved inddragelse af faglitteratur. Desuden undersøges afgørelser omkring beskyttelse af rettigheder for at bidrage til fortolkning af lovgivningen og derved at undersøge, hvilken funktion beskyttelsen reelt har. Dernæst analyseres resultaterne med henblik på at sammenligne, hvordan de mulige beskyttelsesformer sikrer vejrettighederne samt hvordan de adskiller sig. Slutteligt analyseres beskyttelsesformernes gennemsigtighed, og det diskuteres, hvilken betydning gennemsigtigheden kan have for lægmand.

Selvom tinglysning virker som den mest åbenlyse måde at beskytte en vejret på findes der dog, som antydnet, flere beskyttelsesformer. Grundlæggende er det en god idé at sikre en aftalt vejret ved at sørge for senere at kunne bevise denne. Forud for tinglysningsloven var der desuden nogle vejrettighedstyper, som var beskyttet, selvom disse ikke blev tinglyst. Endvidere findes en beskyttelsesform, der har til formål at sikre vejrettigheder, som faciliterer eneste adgangsvej. De i alt fire beskyttelsesformer analyseres i det følgende.

6.1 Den aftalte vejret

Mange vejrettigheder opstår ved aftale, og det er derfor væsentligt at undersøge, hvordan denne aftaleindgåelse beskytter den vejberettigede. Et fundamentalt forhold i det danske samfund er at kunne indgå aftaler og være sikker på, at den man indgår aftalen med overholder sit løfte. Derfor foreskriver danske lov følgende:

”DL 5-1-1 Een hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund, Haand og Segl, lovet og indgaaet haver.

DL 5-1-2 Alle Contracter, som frivilligen gjøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet, ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saa som de indgangne ere.”

Ud fra ordlyden gælder at enhver der indgår en aftale, hvad end det er mundtlige eller skriftlige, er forpligtiget til at overholde denne aftale. Danske Lovs bestemmelser om kontraktforhold er indeholdt i aftalelovens formålsparagraf. En mundtlig aftale kan dog imidlertid være svær at bevise. Retspraksis viser da også, at domstolen kræver bedre bevis for aftalen når denne er af stor betydning for parterne. (Andersen 2008, s. 16-20) Desuden foreskriver DL 5-1-2, at alle kontrakter, som er indgået af myndige parter, skal overholdes efter kontraktens indhold, medmindre dette strider mod loven eller mod almindelig ærbarhed.

En aftale har to eller flere parter. En aftale beror på et løfte, som bliver accepteret. Løftet er bindende, når dette er accepteret, hvorved aftalen også opstår. Aftale mellem to parter består normalt af en viljeserklæring fra løfteafgiveren. Viljeserklæringen indeholder de forhold, som løfteafgiveren skal overholde. Derudover indeholder aftalen et påbud. Påbuddet er, hvad løftemodtageren skal give til gengæld. En aftale kan dermed defineres som de viljeserklæringer, som gives mellem individuelle parter, hvoraf mindst én viljeserklæring er i form af et løfte. Ofte vil en aftale i hele dens udstrækning bestå både af skriftlige og mundtlige dele. Dette må tages i betragtning, hvis aftalen skal fortolkes i tilfælde af strid om indholdet. (Andersen 2008, s. 82-87)

Afgørelse af stridigheder må bero på en fortolkning af kontraktens ordlyd. Er kontrakten så sparsomt formuleret, at den ikke kan fortolkes tilstrækkeligt til at udrede alle problemer, må der foretages udfyldning. Ved udfyldning undersøges de regler og grundsætninger, som normalt gør sig gældende for aftaler af samme art. Bevisbyrden ligger hos den part, der vil bestride, at den modsatte part handler i strid med aftalen. (Edlund, et al. 2010, s. 145-149)

Kan en aftale ikke overholdes, selvom denne er indgået, kan parten, der ikke overholder aftalen, være erstatningsansvarlig, såfremt vedkommende har handlet ansvarspådragende.

Vedkommende part vil i så fald være forpligtet til at sikre modparten positiv opfyldelsesinteresse eller negativ kontraktinteresse. Positiv opfyldelsesinteresse vil sige, at parten skal stilles som om aftalen var opfyldt. Negativ kontraktinteresse, vil sige, at parten skal bringes tilbage til status quo, som om aftalen aldrig var indgået. Hvis aftalen er ugyldig, er det dog alene den negative kontraktinteresse, der kan finde anvendelse. (Andersen 2008, s. 101-102). Hvis parten, der påberåber sig ugyldighed, har været i ond tro om aftalens gyldighed, bortfalder retten til erstatning. Ond tro vurderes ofte ud fra, om parten burde være vidende om ugyldighedsgrunden. (Edlund, et al. 2010, s. 150-152)

En vejret, som er aftalt mellem ejerne af den tjenende, henholdsvis den herskende ejendom, er gældende for begge parter. Dermed er ejeren af den tjenende ejendom forpligtiget til at opfylde de løfter, der blev afgivet ved stiftelsen af vejretten. Den herskende ejendoms vejrettighed er dermed beskyttet af pligten til at overholde kontrakten.

6.2 Tinglysning af vejretten

Vejrettigheder kan tinglyses for at opnå beskyttelse. Ved tinglysning af sin vejret sikrer man den mod fortrængning af senere rettigheder. Når man tinglyser sine rettigheder kan dette også betegnes at man 'iagttager sin sikringsakt' (Mortensen 2010, s. 20). For at forstå formålet med tinglysningen indledes dette afsnit med en kort beskrivelse af tinglysningens historie samt relevante overvejelser, der skete under udviklingen af tinglysningsloven.

Den danske tinglysning bygger på en lang registreringshistorie. De første eksempler på registrering af overdragelse af ejendom er fra 1158. Og det har siden Jyske Lov fra 1241 været bestemt at overdragelse af jord skulle ske på tinge (Mortensen 2010, s. 21-23). Desuden er registre blevet ført siden det 14. århundrede. Registreringen omfattede først byerne, men sidenhen hele landet, disse udviklede sig til egentlige pante- og skødebøger (Kruse 1923, s. 49). Hidtil foregik tinglysning ved tinglæsning. Tinglæsningen skete ved, at en dommer læste skøder og andre tinglysningsdokumenter højt. Tinglysningssystemet var dog ikke uden problemer, og i 1926 blev der foretaget en reform af det danske tinglysningssystem (Mortensen 2010, s. 22-23).

Som forarbejde til reformen blev jurist Frederik Vinding Kruse i 1923 opfordret til at foretage en vurdering af det danske tinglysningssystem. Vurdering skulle ende ud i en reform, hvortil Vinding Kruse ligeledes blev opfordret til at udarbejde et lovforslag. Vinding Kruse argumenterede for at tinglysningens vigtigste opgave, hidtil ikke var blevet løst:

"(...)den nordiske Tinglysning har en Svaghed der ved, at den hidtil er vejet tilbage fra at give en afgørende positiv Løsning af Grundproblemet i al Tinglysning: Gyldigheden af de tinglyste Dokumenter og af Tinglysningsbøgernes Indhold i Forhold til hele den Omverden, for hvem Omsætning og Behæftelse af faste Ejendomme har Interesse. (...)" (Kruse 1923, s. 8)

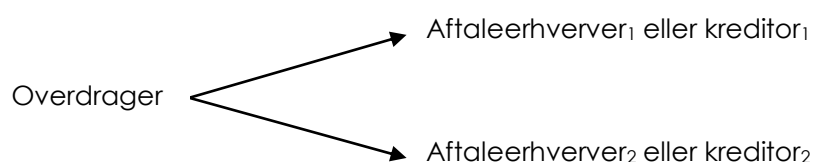
Det var altså ønsket med reformen at opnå fuld tillid fra interessenterne i faste ejendomme til tinglysningssystemet. Mistilliden til det gamle system kom sig af, at det havde været muligt at foretage antedatering, hvorved en aftale påførtes en tidligere dato end den aktuelle. Tinglysningen skulle fremadrettet sikre, at aftaleerhverver ikke behøvede frygte, at utinglyste rettigheder kunne gøres gældende i mod ham. For at opnå dette skulle ingen rettigheder over fast ejendom være undtaget fra tinglysning. Ideelt set burde hævde derfor afskaffes, da hævde virker svækkende for tinglysningens troværdighed. Vinding Kruse indså dog at en afskaffelse var for radikal. Og hævdsbegrebet fortsatte med at være gældende. Det blev dog indført i tinglysningsloven, at en utinglyst hævdvunden ret kan fortrænges af aftaleerhververe i god tro (Kruse 1923, 153-158). Denne mulighed for fortrængning behandles i en senere analyse om vejrettigheders ændringer og ophør.

Af Lovforarbejder til Lov nr. 111 af 31/03/1926 fremgår det at der blev foretaget nogle justeringer af Vinding Kruses oprindelige lovforslag. Dog ikke større ændringer end at den vedtagne tinglysningslov i det væsentligste stemte overens med første udkast. Loven blev vedtaget og trådte i kraft 1. april 1927. Før tinglysningslovens ikrafttrædelse skulle langt færre rettigheder tinglyses (Bryld og Jensen 1979, s. 37-38). At der nu tinglyses langt flere rettigheder er med til at øge tinglysningssystemets troværdighed.

De primære retsvirkninger af tinglysning kan inddeles i prioritetsvirkning, legitimationsvirkning og gyldighedsvirkning. Disse tre virkninger skaber tilsammen den sikkerhed, man opnår ved at varetage sin sikringsakt ved tinglysningen.

6.2.1 Prioritetsvirkning

Tinglysningskravet, som fremgår af TL § 1, foreskriver, at alle rettigheder over fast ejendom uanset skabelsesgrundlag eller baggrund skal tinglyses for at opnå beskyttelse over for erhververe af aftaler, som er i god tro og over for retsforfølgning. (Bryld og Jensen 1979, s. 34-35). Tinglysning er således en sikringsakt, idet rettighedshaveres prioritetsstilling sikres. TL § 1 vedrører altså konflikter mellem materielt gyldige rettigheder over ejendommen, men regulerer ikke de bagvedliggende aftalers gyldighed. (Mortensen 2010, s. 271)



Figur 6 Når modstridende rettigheder konkurrerer (Mortensen 2010, s. 271)

Figur 6 illustrerer det tilfælde som TL § 1 regulerer, hvor to eller flere rettighedshavere har modstridende interesser.

”TL § 1 Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.”

Af bestemmelsens ordlyd følger, at det alene er aftaleerhververe i god tro og kreditorer, som tinglyser deres ret, der kan ekstingvere utinglyste rettigheder, jf. TL § 1 stk. 2. Tinglysningsloven definerer ikke begrebet aftaleerhverver eller kreditor. Men TL § 1 omtaler ’aftaler’ og ’retsforfølgning’, hvoraf det må kunne udledes, at der er tale om aftaleerhververe og kreditorer. Aftaleerhverver kan defineres som: ***”En person, der er indehaver af en rettighed, som er stiftet ved aftale”*** (Mortensen 2010, s. 273) Dette kan dermed være alle, som tilegner sig en rettighed i ejendommen ved aftale. Kreditorer er enhver, der påberåber sig tilgodehavender hos ejendommens ejer og derfor ønsker at opnå prioritetsstilling for tilgodehavendet ved tinglysning. (Mortensen 2010, s. 273-276) Prioritetsvirkningen af tinglysningen følger som nævnt af TL § 1, og giver rettighedshaveren og kreditorer prioritet forud for utinglyste rettigheder, selvom disse måtte være først i tid. Når rettighedshaveren er i god tro om utinglyste rettigheders eksistens, på det tidspunkt hvor han tinglyser sin ret, kan denne fortrænge de utinglyste rettigheder, jf. TL § 1 stk. 2, jf. TL § 5. Kravet om god tro vedrører dog alene aftaleerhververe og således ikke kreditorer, da bestemmelsen alene fordrer god tro for aftaleerhververe og ikke for retsforfølgning, jf. TL § 1 stk. 2. (Iversen 1998, s. 26-28)

Sammenholdes ordlyden af TL § 1, ’få gyldighed mod’, med bestemmelserne i TL § 14 fremgår tinglysningens prioritetsvirkning. Af sidstnævnte fremgår nemlig, at gyldigheden vil have

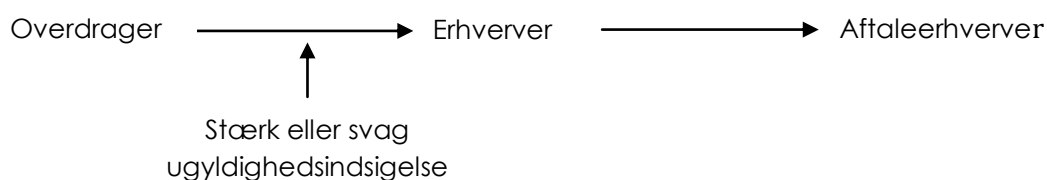
virkning mod senere anmeldere, idet tinglyste dokumenter har retsvirkning fra det klokkeslæt de anmeldes til tinglysningen (Bryld og Jensen 1979, s. 46) (Karnov om TL § 14 stk. 1, note 109). Tinglysningen beskytter ved sin prioritetsstilling dermed mod andre rettigheder, der tinglyses efterfølgende, da efterfølgende rettigheder ikke kan fortrænge allerede tinglyste rettigheder.

Formålet med TL § 1 er altså at give rettighedshavere mulighed for at sikre deres rettigheder ved sikringsakt, for derigennem at sikre deres prioritetsstilling. Men også at give aftaleerhververe mulighed for at stole på, at ukendte aftaler over den konkrete ejendom, som ikke er tinglyst, ikke skal respekteres af aftaleerhververen. Dette kaldes også tingbogens negative troværdighed (Mortensen 2010, s. 91-93).

At tinglysningen er prioritetsskabende, jf. TL § 1, suppleres af tinglysningens legitimationsvirkning i TL §§ 10 og 12 og gyldighedsvirkningen i TL § 27.

6.2.2 Gyldighedsvirkning

Gyldighedsvirkningen findes i TL § 27 og beskytter en aftaleerhverver imod indsigelser mod gyldigheden af tidligere tinglyste rettigheder, som aftaleerhververen støtter sin ret på. Gyldighedsvirkningen kan altså også kaldes legitimationsekstinktion, da den medfører, at 'aftaleerhververen' kan være sikker på sin tinglyste aftale, når aftalen afledes og stiftes på baggrund af en allerede tinglyst rettighed, som det vises på figur 7. Når 'erhververen', som er aftaleerhververens aftalepart, har tinglyst sin rettighed, fremstår vedkommende altså som legitimeret til at råde over rettigheden. Når aftaleerhververen er i god tro om erhververens ret, og samtidig har tinglyst sin egen rettighed, vil aftaleerhververen kunne ekstingvere visse af 'overdragerens' ugyldighedsindsigelse. Modsat TL § 1, der vedrører gyldige rettigheder i konflikt, vedrører TL § 27 situationen, hvor der ikke er overført en gyldig ret fra overdrager til erhverver, men hvor erhverver på baggrund af sin tinglysning fremstår som legitimeret til at råde over rettigheden (Mortensen 2010, s. 298-299). Anvendelsesområdet for bestemmelsen illustreres af nedenstående figur.



Figur 7 Når der gøres indsigelse mod en aftales gyldighed (Mortensen 2010, s. 298)

Det er kun aftaleerhververe, der kan ekstingvere i medfør af TL § 27. Kreditorer har derfor ikke mulighed for at gøre brug af bestemmelsen. Det skyldes, at kreditor ikke kan stilles bedre end sin debitor. Hvis debitor mødes med en indsigelse og dermed ikke har nogen gyldig ret, vil kreditor heller ikke have en gyldig ret og dette kan ikke omgås ved at påberåbe sig princippet i TL § 27. TL § 27 anvender begrebet aftaleerhverver på samme måde som beskrevet ovenfor vedrørende TL § 1 (Mortensen 2010, s. 299-301).

”TL § 27. Når et dokument er tinglyst, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentets gyldighed. Den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket, eller at dets udstedelse retsstridig er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen, bevares dog også overfor den godtroende erhverver. (...) ”

En vurdering af alvorligheden af ugyldighedsindsigelsen er væsentlig, idet den har betydning for aftaleerhververens stilling, om indsigelsen er af stærk eller svag karakter. Som det fremgår af bestemmelsen, gives der kun ekstinktionsret når indsigelserne er svage, idet det fremgår, at stærke indsigelser har virkning overfor den godtroende aftaleerhverver. Når indsigelsen er af stærk karakter følger det dog af TL § 31 at aftaleerhververe i god tro har ret til erstatning. (Karnov om TL § 27 stk. 1, note 196)

TL § 27 skaber således tinglysningslovens positive troværdighed, idet denne bestemmelse sikrer, at aftaleerhververe i god tro kan være sikre på de aftaler, som fremgår af tingbogen. Hvorimod TL § 1 som tidligere nævnt skaber tingbogens negative troværdighed, idet aftaleerhverver ikke skal respektere, for ham, ukendte utinglyste rettigheder. (Karnov om TL § 27 stk. 1, note 196)

TL § 27 skal, som figur 7 illustrerer, primært beskytte mod tredjeparten. Men bestemmelsen finder dog også anvendelse inter-partes, altså i første led af figuren. Dermed kan 'erhververen' støtte ret på sin ret og påberåbe sig TL § 27 når retten er tinglyst. Gøres der indsigelse inden tinglysningen, som jf. TL § 25 er når tinglysningsretten har afsendt meddelelse om at dokumentet er modtaget til tinglysning, er retten ikke beskyttet ved TL § 27. (Karnov om TL § 27 stk. 1, note 196)

6.2.3 Legitimationsvirkning

Den tredje virkning som tinglysningen indeholder, er legitimationsvirkningen.

Legitimationsvirkningen følger af TL §§ 10 og 12 og består i at den, der vil tinglyse en rettighed skal være formelt berettiget til at råde over ejendommen på den måde, som den rettighed, der ønskes tinglyst foreskriver. Vedkommende skal således være legitimeret til at råde.

Legitimationsvirkningen forebygger derved at tredjemand kan frarøve den berettigedes rettigheder. (Mortensen 2010, s.255-256)

Handler det om servitutter, skal dokumentet tilmed indeholde oplysninger, om hvem der er den påtaleberettigede samt hvilken ejendom, der er den herskende ejendom.

Legitimationsvirkningen sikrer dermed, at den, der fremgår som rettighedshaver, er legitimeret til at råde og at rettigheder kun kan stiftes af den, som har ret til at råde. Desuden skal dokumentet indeholde en optegning af servituttens geografiske udstrækning. Dette gælder dog ikke, hvis servituttens vedrører en vejret, som er optaget på matrikelkortet. (Ramhøj 2005, s. 3).

Udover legitimationsvirkningen stiller TL §§ 10 og 12 også krav til indholdet af det dokument, der ønskes tinglyst. TL §§ 10 og 12 regulerer således at rettigheder, som tinglyses skal have til formål at ændre, afløse, fastslå eller stifte en ret over en fast ejendom. Der skal altså være tale

om, at dokumentet har til formål at udøve en rådighed over ejendommen (Bryld og Jensen 1979, s. 100-102) Det er her væsentligt at nævne, at der findes to former for servitutter, rådighedsservitutter og tilstandsservitutter. Vejrettigheder hører under kategorien rådighedsservitutter, da en vejret er en ret til at udøve en rådighed over den tjenende ejendom. En vejret kan dermed ikke reguleres af en tilstandsservitut, da tilstandsservitutter har til formål at opretholde en bestemt tilstand på den tjenende ejendom. Det er desuden ikke muligt at vinde hævde på en tilstand, men kun på en råden. (Mortensen, Pagh og Von Eyben, Fast ejendom - Rådighed og regulering 2003, s. 54-56)

Er der tale om en vejret, og er denne skabt på baggrund af offentligretlige tiltag, må tinglysning ske ifølge TL § 12. Der skal dermed tinglyses en meddelelse om den offentlige handling eller, i tilfælde hvor retten er blevet til på baggrund af dom, må en meddelelse om dommen tinglyses. Idet TL § 12 går ud på at tinglyse offentligretlige ændringer af råden over fast ejendom, antyder bestemmelsen, at tinglyste rettigheder ikke er beskyttet mod offentligretlige tiltag. Og dermed er offentligretlige instanser bemyndiget til at foretage ændringer af privat ejendom.

Ønskes en hævdvunden ret tinglyst, skal tinglysningen ske efter TL § 12 stk. 2, hvoraf det fremgår, at dokumentet enten skal bestå af en dom eller en erklæring, hvorpå ejeren af den tjenende ejendom, bevidner den hævdvundne ret. Tinglyses der et dokument omkring tilkendegivelse af hævde, må der ske en retsanmærkning, da andre rettigheder kan være fortrængt som følge af hævden jf. TL § 26 stk. 3. Medmindre hævden er blevet til på baggrund af en dom, hvor rettighedshavere har været inddraget (Willumsen 1997, s. 156-157).

6.2.4 Tinglysningens retsvirkninger

Når ovenstående retsvirkninger overføres på vejretssituationen, medfører tinglysningen af en vejrettighed, at ejendommens aftaleerhververe og kreditorer skal respektere vejrettigheden. En tinglyst vejret ophører eller ændres derfor kun i særlige tilfælde på grund af udefrakommende forhold. TL § 1 hjemler således en effektiv beskyttelse af vejrettigheden over for ejendommens aftaleerhververe og kreditorer. Mens TL § 27 sikrer, at den vejberettigede kan ekstingvere svage indsigelser fra tidligere omsætningsled. Dertil kommer § 10, der sikrer, at den vejberettigede fremstår legitimeret til at råde over sin vejret, og sikrer at det kun er personer, der er berettigede til at råde over ejendommen, der kan tinglyse rettigheder over ejendommen.

Hvis nogen måtte mene, at den tinglyste ret er uretmæssig, giver tinglysningssystemet dog mulighed for føre bevis for en tinglyst ret, som måtte være uretmæssig. Hvis beviset ikke kan føres øjeblikkeligt, kan der tinglyses et dokument omkring den ønskede berigtigelse, mens tvisten udredes, jf. TL § 33. Rettigheder er tilmed beskyttet, selvom disse ved en fejl måtte være udslettet af tingbogen. Således kan aftaleerhververe i god tro ikke fortrænge sådanne utinglyste rettigheder. Således er en tinglyst ret altså beskyttet mod tinglysningskontorets fejl, jf. TL § 34. Hvilket statueredes i U.1953.306H hvor en vejret blev tilkendt. Vejretten var uretmæssigt slettet på foranledning af tinglysningsdommeren. Vejretten blev derfor tilkendt på trods af, at den tjenende ejendom var omsat, og erhververen var i god tro omkring vejrettens eksistens. En rettighed er således sikret med retsvirkning for aftaler i ejendommen, hvis retten er tinglyst, men også hvis retten ved et uheld slettes.

En vejret som er sikret ved tinglysning resulterer altså i en beskyttelse ved de tre retsvirkninger. Samtidig sikrer tinglysningen af vejretten, at dennes eksistens er åbenlys for enhver. En vejret er altså ved tinglysning sikret bestandigt indtil det tilfælde, hvor nogle af de forhold, som beskrives i analysen af vejrettens forandring og ophør, indtræder.

Udgangspunktet i TL § 1 fraviges i enkelte tilfælde, hvor der ikke stilles krav om tinglysning som sikringsakt (Mortensen 2010, s. 91). Undtaget fra tinglysning er eksempelvis indskrænkninger i forhold til fast ejendom, som har hjemmel i lovgivning fx byggeloven, landbrugsloven eller ejendomsværdiskatteloven (Bryld og Jensen 1979, s. 43). De undtagelser, som er relevante for vejrettigheder, findes i vejrettighedsloven og i TL § 52. Disse behandles i de efterfølgende afsnit. Selvom tinglysningsloven sikrer stor troværdighed til tinglysningssystemet, er der nemlig alligevel nogle situationer, hvor aftaleerhververen kan blive overrasket af utinglyste rettigheder.

6.3 Vejrettigheder stiftet før tinglysningslovens ikrafttrædelse

Inden tinglysningslovens ikrafttræden var det ikke almindelig kutyme at få tinglæst sine rettigheder over anden mands ejendom. I den første tinglysningslov indeholdt bestemmelser om at rettigheder stiftet forud for lovens ikrafttrædelse, ville kunne tinglyses med en frist på 5 år fra 1. april 1927. Fristen blev senere forlænget. Fristen syntes dog ikke at være tilstrækkeligt motiverende for rettighedshaverne. Tidsfristen blev derfor afskaffet, hvorved at rettigheder, stiftet før 1. april 1927 nu fortsat bevarer deres gyldighed uden tinglysning, jf. TL § 52. (Karnov om TL § 52 stk. 1, note 542) (Willumsen 1997, s. 463) Desuden kan dokumenter, som er gyldigt oprettet i forhold til tidligere lovgivning, tinglyses uden at opfylde de gældende krav til tinglysningsdokumenter, jf. TL § 52 stk. 2.

“TL § 52 Rettigheder over fast ejendom, om hvilke det må antages, at de er gyldig stiftet med retsvirkning for tredjemand uden tinglysning før 1. april 1927, bevarer også fremtidig deres gyldighed uden tinglysning. Rettigheder, der ifølge denne bestemmelse ikke behøver tinglysning, kan dog kræves tinglyst uanset regelen i § 15, stk. 2.”

Rettighederne som er sikret efter TL § 52, er altså de rettigheder som før tinglysningsloven også havde retsvirkning for tredjemand. En stor del af de utinglyste rettigheder som TL § 52 dækker over udgøres af vejrettigheder. Beskyttelsen vil primært gælde for de vejrettigheder, der blev stiftet ved hævde, samt ved offentlig retlige tiltag. (Willumsen 1997, s. 463) Dermed kan det almindeligt antages at vejrettigheder som blev stiftet ved udskiftningen og fortsat eksisterer, vil være beskyttet, jf. TL § 52.

Hvis der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation til at påvise, at vejretten har eksisteret gyldigt fra før 1. april 1927, kan retten tage stilling til spørgsmålet, jf. TL § 52a. Baggrunden for indførslen af TL § 52a var at opfordre rettighedshavere til at tinglyse deres ret. Bevisbyrden lettes nemlig ved bestemmelsen, idet det er op til en dommer at undersøge sagen. Og det er altså ikke nødvendigt med en retssag med dertilhørende argumentationsrække (Willumsen 1997, s. 464-465)

TL § 52 foreskriver, at rettigheder beskyttet ved denne bestemmelse vil kunne tinglyses uanset bestemmelserne i TL § 15 stk. 2. Sidstnævnte foreskriver, at rettigheder, hvortil tinglysning er

overflødig, ikke skal kunne tinglyses. Efter TL § 52 kan rettigheder fra før 1. april 1927 altså alligevel tinglyses, selvom disse er beskyttet.

Beskyttelsen, som kommer af TL § 52, er møntet på alle rettigheder, der er stiftet over fast ejendom. Bestemmelsen er altså ikke specifikt tiltænkt beskyttelse af vejrettigheder. For at analysere beskyttelsens udstrækning for så vidt angår vejrettigheder undersøges nogle domme, der afviser anvendelsen af TL § 52. Dommene vedrører vejrettigheder stiftet ved aftale før 1. april 1927.

U.1965.542/2Ø viser et eksempel på, hvornår TL § 52 ikke gør sig gældende. En vejret til en markvej var stiftet ved udstykning i 1894. Vejretten var altså stiftet ved aftale og ikke som følge af hævd eller udskiftning. Vejretten måtte antages at tilgå den i sagen vejberettigede. Vejen havde i mange år været udnyttet sporadisk. Vejen var, med vejberettigedes tilladelse, i 1957 blevet pløjet op af tidligere ejer af den tjenende ejendom. Vejberettigede gav dog ikke afkald på sin vejret herved men fortsatte med kørsel med landbrugsmaskiner i de perioder, hvor ingen afgrøder blev ødelagt af det. Den tjenende ejendom blev i 1961 overtaget af retssagens anden part. Efter overtagelsen blev der foretaget en udstykning af ejendommen. Der fremgik en vej af matrikelkortet, men da vejen ikke fremgik i marken, udarbejdede landinspektøren en erklæring om, at vej og vejret kunne nedlægges. Den vejberettigede gjorde gældende, at vejretten var beskyttet i henhold til TL § 52, da den jo var stiftet i 1894. Af dommen fremgår det, at en vejret, som er stiftet ved privatretlig aftale, ikke kan siges at være gyldigt stiftet over for tredjemand. Vejrettens eksistens afhang derefter af, hvorvidt den nye ejer havde været i god tro om vejrettens eksistens ved overtagelse og efterfølgende nedlæggelse af vejen. Da aftaleerhververen ikke havde set matrikelkortet inden tinglysning af skøde, var han i god tro. Vejretten var derfor mistet.

Det er altså væsentligt for den fortsatte beskyttelsen af rettigheder fra før 1. april 1927, at de er gyldigt stiftet med retsvirkning over for tredjemand efter datidens regler. En privatretlig aftale om en vejret, ville heller ikke før tinglysningslovens ikrafttræden have haft retsvirkning over for tredjemand, hvorfor vejretten i U.1965.542/2Ø ikke var beskyttet af bestemmelsen. Vejretten ville dog have været beskyttet, hvis det kunne bevises, at der var vundet hævd til vejretten inden 1. april 1927. Dermed vil de vejrettigheder fra før tinglysningslovens ikrafttræden, som blot er stiftet ved privatretlig aftale, ikke være beskyttet uden tinglysning.

I U.1963.691Ø blev TL § 52 også lagt til grund for en vejrets beskyttelse. Den omtvistede vejret angik en vej, som var placeret halvt på hver af de stridende parters matr.nre. Der var opført en carport på hvert matr.nr., og det var ikke muligt at køre i bil til carporten, hvis ikke man benyttede den halvdel af vejen, som lå på naboejendommen. Vejen havde eksisteret siden 1914. Vejretten var stiftet ved aftale og var derfor ikke en udskiftningsvejrettighed eller en vejret vundet ved hævd. I 1919 blev vejen opdelt mellem de to ejendomme. I 1960 blev den ene ejendom overtaget. Den nye ejer ønskede ikke naboens færdsel over sin ejendom og opsatte derfor et plankeværk i skel, som forhindrede færdsel på hans ejendom. Samtidig forhindrede plankeværket også, at naboen kunne bruge sin del af vejen. Tvisten om vejretten blev indbragt for domstolen med påstand om, at vejretten var gensidig, og at det ikke var muligt at benytte vejen, når den nu kun var halvt så bred. Den vejberettigede påstod, at vejretten var beskyttet jf. TL § 52, da den var gyldigt stiftet i 1914. Skødet indeholdte oplysninger om vejretten, men

skødet var ikke lyst servitutstiftende. Vejretten fremgik derfor ikke af de tjenende ejendomes tingbogsblad. Vejretten var nævnt på skødet, men altså ikke tinglæst. Retten fandt, at vejretten ikke var gyldigt stiftet med retsvirkning mod tredjemandrettigheder før tinglysningslovens ikrafttræden, da privatretlige aftaler også dengang måtte være tinglæste for at opnå beskyttelse mod tredjemand. Det vurderedes til gengæld, at aftaleerhververen havde været i ond tro omkring vejrettens eksistens. Han var i ond tro, da han ved overdragelsen havde drøftet problematikken med den tidligere ejer, og da vejen i marken fremgik som adgangsvej.

Af U.1963.691Ø kan det udledes, at aftaler om fast ejendom fra før 1. april 1927 må være tinglyste for at have retsvirkninger over for tredjemand, og at et skøde, som indeholder oplysninger om vejretten, da må være tinglyst servitutstiftende. Er skødet ikke tinglyst servitutstiftende, vil vejretten ikke fremgå af den tjenende ejendom. Dermed vil aftaleerhververe kunne være i god tro om vejrettens eksistens. Det er altså nødvendigt, at den privatretlige servitut fremgår af den tjenende ejendoms tingblad, for at servitutten er beskyttet, da det også før tinglysningsloven var påkrævet, at rettigheder baseret på aftaler var tinglæste.

Som tidligere nævnt har en aftale kun retsvirkning for aftalens parter. Alene en aftale om en vejret kan altså ikke binde tredjemand. Dette illustreres også af de to domme, idet der i disse lægges vægt på, at aftalerne stiftet før 1. april 1927 ikke havde retsvirkning for tredjemand, da det også før 1927 var gældende, at aftaler ikke bandt tredjemand. Når vejrettighederne ligeledes ikke var tinglyst servitutstiftende, kunne de altså heller ikke den vej rundt medføre retsvirkning for tredjemand. Af aftalerettens almindelige principper og de nævnte domme kan altså udledes, at aftalen i sig selv ikke får retsvirkning for tredjemand. Hverken før eller efter 1. april 1927. Alene en aftale om en vejret får desuden ikke retsvirkning efter tinglysningslovens regler, idet den ikke opfylder betingelsen i TL § 52 om at skulle have haft retsvirkning for tredjemand uden tinglysning før 1. april 1927. Hvis en vejberettiget ønsker at sikre sin ret, skal han således sikre, at aftalen beskyttes af andet end blot aftalen.

Rettigheder over fast ejendom, som opfylder betingelserne for gyldig stiftelse med retsvirkning mod tredjemand fra før tinglysningslovens ikrafttrædelse, henhører under TL § 52. Hvad angår vejrettigheder gælder TL § 52 primært for de vejrettigheder, som er stiftet ved udskiftningen og de vejrettigheder, hvortil der er vundet hævd inden 1. april 1927, idet disse også før 1. april 1927 havde retsvirkning for tredjemand, hvorved de opfylder betingelsen i TL § 52. Der udarbejdedes dog senere en lov, som havde til hensigt specifikt at beskytte vejrettigheder, herunder vejrettigheder der var stiftet ved aftale. Beskyttelsesformen og dennes betingelser analyseres i det følgende afsnit.

6.4 Vejrettighedsloven

I 1936 nedsattes, på foranledning af justitsministeriet, et udvalg til udarbejdelse af et lovforslag. Lovforslaget havde til hensigt at beskytte private vejrettigheder. Det skyldtes, at man efter tinglysningslovens ikrafttræden syntes, at der manglede bestemmelser, der sikrede den store mængde af vejrettigheder, som ikke var tinglyste og heller ikke beskyttet jf. TL § 52. Flere vejrettigheder kan ikke dokumenteres ved et servituddokument, og utinglyste vejrettigheder kan naturligvis fortrænges af aftaleerhververe i god tro. Navnlig var de vejrettigheder, der var stiftet efter tinglysningslovens ikrafttræden derfor i fare. Fortrængning var særligt uheldigt ved de

vejrettigheder, som faciliterede den eneste adgangsvej til jordstykker. Man ønskede tilmed, at loven om private vejrettigheder skulle hjemle et ekspropriativt indgreb, hvor ejendomme uden adgangsvej, mod erstatning, kunne tilkendes en vejret. Vejrettighedsloven blev altså udarbejdet med henblik på forebyggelse. Vejrettighedsloven skulle råde bod på manglen i tinglysningsloven, hvorved man risikerede, at ejendomme i flæng ville miste adgang i takt med, at de blev overdraget til aftaleerhververe i god tro. (Lovforarbejder til Lov nr. 143 af 13/04/1938 VRL)

Som følge af VRL § 1 er de fleste vejadgange nu beskyttet mod ekstinktion på trods af, at de ikke er tinglyste. VRL § 1 er dermed en undtagelse fra tinglysning, idet vejrettigheder er undtaget fra tinglysning, hvis en række betingelser er opfyldt. (Mortensen 2010, s. 117) Mange vejrettigheder vil derfor sandsynligvis ikke fremgå af tingbogen da de kan være beskyttet uden tinglysning.

“VRL § 1. Når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning.”

Ifølge VRL § 1 er en vejret beskyttet, når den er eneste eller væsentligste vejadgang. Vejen skal desuden være at finde på matrikelkortet i samme udstrækning, som vejen findes i marken. Der er altså tre forhold, der skal være opfyldt før vejrettighedsloven beskytter vejretten. Derudover gælder beskyttelsen kun for vejrettigheder, som allerede eksisterer (Karnov om VRL § 1 stk. 1, note 1). Heraf følger også at VRL § 1 ikke kan stifte en vejret, idet bestemmelserne kun vedrører eksisterende vejrettigheder. (Ramhøj 2005, s. 17) Det vil sige at de vejrettigheder efter stiftelsen vil kunne være beskyttet af VRL § 1, hvis vejretten opfylder betingelserne. Her er det centralt at undersøge hvordan kravene i VRL § 1 kan opfyldes.

6.4.1 Eneste eller væsentligste vejadgang

For at vide, hvorvidt en vejret er beskyttet af vejrettighedsloven, må det vurderes om vejen er eneste eller væsentligste vejadgang. Vurderingen af om vejen er eneste adgangsvej er lige til. Det er derimod vurderingen af om vejen er væsentligste vejadgang, der kan være vanskelig. Hvis en ejendom har to adgangsveje, hvoraf man eksempelvis kun kan komme til ejendommen i bil ad én af vejene, er denne den væsentligste, idet vejen er mere væsentlig idet den giver mulighed for færdsel til ejendommen på forskellige måder. Et andet eksempel på en vurdering af, hvilken vej der er væsentligst, er hvis en af vejene resulterer i en betydelig omvej sammenlignet med den anden adgangsvej. Dermed er det altså den primære vejadgang, som er beskyttet. Kravet til adgangsvejen har dog også den modsætningsfulde konsekvens, at hvis en ejendom har to ligestillede adgangsveje, og altså ingen primær adgangsvej, da vil ingen af vejrettighederne være beskyttet, jf. VRL § 1. (Ramhøj 2005, s. 17)

6.4.2 På matrikelkortet

En vej kan fremgå af matrikelkortet på forskellige måder. Vejen kan være afgrænset ved stiplede linjer henover en tjenende ejendom, eller vejen kan fremgå som sit eget matr.nr. Vejrettigheder, som blev etableret ved udskiftningen, har desuden typisk en vejbredde angivet. Dette er dog blot

et udtryk for vejtypen og ikke for vejens egentlige udstrækning i marken. Således repræsenterer en vej på 6 alen en markvej, en vej på 12 alen en byvej etc. (Miljøministeriet 2001, afs. 8.2)

6.4.3 Forholdene i marken

At forholdene i marken i det væsentlige skal stemme overens med matrikelkortets udvisende, har først og fremmest den betydning, at der i marken skal være en egentlig vej. Om en vej stemmer overens med matrikelkortet, må bero på en konkret vurdering, og besigtigelse af forholdene i marken. I domme omkring vejrettighedsloven fremgår blot resultatet af domstolens beslutning og ikke, hvordan de er kommet frem til resultatet. Således fremgår det helt uspecificeret af eksempelvis af MAD2007.6710E, at matrikelkortet og vejen i marken stemte overens. Undersøges matrikelkort og ortofoto ses det dog, at der er en væsentlig overensstemmelse, jf. figur 8.

Det må dermed kunne slutes, at så længe der ikke kan være tvivl om, hvorvidt vejen i marken og vejen på matrikelkortet er den samme, så stemmer disse i det væsentlige overens. (Ramhøj 2005, s. 16-17) Såfremt de tre betingelser er opfyldt, finder VRL § 1 anvendelse. Loven sikrer imidlertid kun vejrettigheder ved overdragelse og aftaler i ejendommen, som sker efter lovens



Figur 8 Situationen i MAD2007.6710E. Data fra Geodatastyrelsen.

ikrafttræden. Da lovforslaget, ved dets vedtagelse, kun gjaldt senere erhververe og altså ikke påvirkede de nuværende ejere af de berørte ejendomme, risikerede man, at vejadgange kunne mistes trods bestemmelserne i loven. Derfor indførtes i lovforslaget bestemmelsen i VRL § 1 stk. 2, en bevisbyrderegel. (Lovforarbejder til Lov nr. 143 af 13/04/1938 VRL (kommentarer til § 1 i fremsættelse af lovforslag))

“VRL § 1 stk. 2 Den, der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når de i stk. 1 nævnte betingelser er til stede, har bevisbyrden.”

Det fremgår af VRL § 1 stk. 2, at den, som vil anfægte retten til en vej, som opfylder betingelserne i VRL § 1 stk. 1, har bevisbyrden. Formålet var, at tvisten omkring en vejret da ville lede til en retssag, hvoraf vejretten sandsynligvis ville tilkendes, idet en vej, som opfylder kravene i VRL § 1 stk. 1, med al sandsynlighed er etableret på baggrund af en vejret (Lovforarbejder til Lov nr. 143 af 13/04/1938 VRL (kommentarer til § 1 i fremsættelse af lovforslag)). Gør de tre forhold sig gældende, vil det derfor kun i særlige tilfælde forekomme, at en aftaleerhverver er i god tro omkring vejrettens eksistens, idet de tre forhold tilsammen kraftigt tyder på vejret.

Vejrettighedsloven er dermed en manifestering af, at når visse betingelser gør sig gældende, er det højst usandsynligt, at aftaleerhververen kan være i god tro. Derfor vil en vejret, der opfylder kravene i VRL § 1, ikke kunne ekstingveres af aftaleerhverver, selvom rettigheden ikke er

tinglyst. (Ramhøj 1992, s. 110) Som følge af dette skulle man tror at tinglysning af en vejret i kraft af VRL § 1 vil være overflødig. VLT1943.384 fastslog imidlertid, at en vejret, som var stiftet ved alderstidshævd og beskyttet efter vejrettighedsloven, ikke var åbenbart overflødig at tinglyse, jf. TL § 15 stk.2, hvorfor ønsket om tinglysning blev efterkommet. At en vejret er beskyttet efter vejrettighedsloven, er dermed ikke til hinder for tinglysning af retten.

Selvom tinglysning ikke er overflødig opnår man ved VRL § 1 en beskyttelse, der minder om den beskyttelse, som TL § 1 giver. På nær at vejrettighedsloven ikke hjemler, at vejrettigheder beskyttet ved VRL § 1 kan fortrænge utinglyste rettigheder. Derfor opnår vejretten kun prioritetsbeskyttelse jf. VRL § 1, men får ikke en egentlig prioritetsstilling. Imidlertid lægger VRL § 1 stk. 2 bevisbyrden på den som vil bestride vejrettens eksistens. Hvilket skyldes at hvis kravene i VRL § 1 stk. 1 er opfyldte, da er sandsynligheden for at vejretten eksisterer større end det modsatte fald. Kan den bestridende part løfte bevisbyrden for, at vejretten ikke er omfattet af VRL § 1 stk. 1, vil vejretten ikke være beskyttet af bestemmelsen. Ydermere beskytter vejrettighedsloven, som følge af VRL § 3, ikke vejretten mod tredjemand, men kun mod fortrængning fra aftaleerhververe og retsforfølgning. (Lovforarbejder til Lov nr. 143 af 13/04/1938 VRL (kommentarer til §§ 1 og 3 i fremsættelse af lovforslag)) Det er væsentligt her at holde sig for øje, hvem 'tredjemand' egentlig er.

Hverken vejrettighedsloven eller tinglysningsloven indeholder nogen egentlig definition af begrebet tredjemand, selvom lovene bruger begrebet. Begrebet er heller ikke defineret i anden lovgivning (Mortensen 2009, s. 100). Begrebet må imidlertid antageligt defineres som en modsætning til tinglysningslovens aftaleerhverver- og kreditorbegreb, idet vejrettighedsloven som nævnt giver en beskyttelse som minder om beskyttelsen efter TL § 1. Anvendelsen af TL § 1 afgrænses som nævnt til aftaleerhververe og kreditorer. En lignende afgrænsning kan tænkes at ligge bag VRL § 1, hvorfor tredjemandsbegrebet kan tænkes at have betydelige lighedspunkter med tinglysningslovens definition. Ud fra tinglysningsloven kan man slutte, at der er tale om en tredjemand, hvis der ikke er tale om *"En person, der er indehaver af en rettighed, som er stiftet ved aftale"* (Mortensen 2010, s. 273) eller enhver, der påberåber sig tilgodehavender hos ejendommens ejer og derfor ønsker at opnå prioritetsstilling for tilgodehavendet ved tinglysning. (Mortensen 2010, s. 273-274).

Lægges figur 6 og figur 7 til grund, vil tredjemand, set ud fra aftaleerhververs synspunkt, være henholdsvis og 'aftaleerhverver 2' og 'overdrager'. Tredjemand er altså én, som kan påvirke aftaleerhververs ret uden at stå i direkte kontraktforhold med denne. Det er væsentligt, at tredjemand er én, som støtter ret på samme rettighed som aftaleerhverver, og at tredjemand derved selv er en form for aftaleerhverver. Således vil en person som fortrænger en aftaleerhververs ret ved hævd ikke være tredjemand, idet hævd netop kun kan vindes når der ikke er en aftale om udnyttelse af den hævdvundne ret. Denne definition af tredjemand er i overensstemmelse med definitionen af tredjemand i almindelig dansk ret. (Mortensen 2009, s. 99-104)

Jurist Knud Illum nævner som eksempel, at vejretten, trods at denne er beskyttet gennem vejrettighedsloven, ikke er beskyttet mod ugyldighedsindsigelser, som er omfattet af TL § 27, uden tinglysning (Illum 1980, s. 73-74). Dette peger således også i retning af, at 'overdrageren' i figur 7 er tredjemand, idet vejrettighedsloven ikke beskytter mod indsigelser fra overdrageren.

Dette understøttes desuden af, at beskyttelsen efter VRL § 1 stk. 1 kun vedrører senere aftaleerhververe og kreditorer.

Hvem der er tredjemand, vil altså altid afhænge af, hvilken problematik man betragter, samt hvilken vinkel man anskuer den fra. Hvis der på en ejendom, som overdrages, findes en vejret, som er stiftet ved aftale mellem ejerne af den tjenende og den herskende ejendom, da vil den nye ejer af den ejendom vejen fører henover være tredjemand, da han ikke direkte er part i aftalen, men har en retslig stilling i forhold til aftalen, da han nu ejer den ejendom, som vejen fører over. Hvis man ser det fra den nye ejer og sælgerens synspunkt, da vil den vejberettigede være tredjemand. Desuden kan en tidligere ejer af en ejendom hvor vejen fører henover være tredjemand. Det kan ske i det tilfælde, hvor en tidligere ejer gør indsigelse og slår tvivl om, om overdragelsen af ejendommen til den nye ejer egentlig er sket. Efterfølgende kommer den tidligere ejer af den ejendom vejen fører henover med indsigelser og påstår, at den nye ejer ikke kan indgå i aftale omkring den overdragede ejendom, da vil den gamle ejer være tredjemand.

Af VRL § 3 må det altså følge, at beskyttelsen mod tredjemand ikke skal findes i vejrettighedsloven, men derimod ved tinglysning af vejretten. Denne begrænsning af beskyttelsen i vejrettighedsloven stemmer overens med det forhold, at beskyttelse uden tinglysning vil svække tingbogens troværdighed. At vejrettighedslovens beskyttelse kun gælder imod senere aftaleerhververe og kreditorer, sammenholdt med kravet om, at vejen skal fremgå af matrikelkortet og af marken, begrænser dog den risiko senere aftaleerhververe og kreditorer må lide.

Der er siden lovens ikrafttrædelse blevet ført mange sager om vejrettigheder, hvor vejrettighedsloven har haft indflydelse på udfaldet. MAD2010.10370E kan hjælpe til fortolkning af loven. I MAD2010.10370E forsøgte nye ejere af den tjenende ejendom at stoppe færdsel over deres ejendom ved afspærring samt opgravning af vejen. Landsretten lagde til grund, at vejen i marken stemte overens med matrikelkortets udvisende. Vejen ansås desuden for at være væsentligste adgang til gyllebeholder samt jagt. Vejretten blev derfor ikke ekstingveret på trods af, at den var utinglyst. På samme måde statueredes vejrettighedslovens beskyttelse i MAD2001.9640E, hvor en erhverver af den tjenende ejendom fik byggetilladelse til opførelse af en carport. Ejeren af den tjenende ejendom opførte carporten på adgangsvejen. Den vejberettigede havde aftalt brugen af vejen med den tidligere ejer. På grund af niveauforskelle var tilkørsel til ejendomme umulig fra anden tilgrænsende vej. Domstolen lagde til grund, at vejen var væsentligste adgangsvej og at den var optaget på matrikelkortet, som den fremgik af marken. Tilmed var lokalplan tinglyst på ejendommen, hvoraf vejen fremgik. Ejeren af den tjenende ejendom blev derpå dømt til at fjerne carporten.

Vejrettighedsloven tjener til fordel for den herskende ejendom. Derimod kan vejrettighedsloven medføre store ulemper tjenende ejendomme til sekundære vejrettigheder. Hvis en ejendom har to adgangsveje, men den ene vejret mistes, vil den overskydende vejadgang være den eneste, og dermed være beskyttet af vejrettighedsloven uden tinglysning. På den måde kan en vejret, som ikke tidligere var beskyttet, få retsvirkning ved at en anden vejret bortfalder. Dette var tilfældet i MAD2007.6710E, hvor der til en ejendom var tinglyst en vejret i form af en smal sti. Ejeren af den herskende ejendom benyttede imidlertid en anden adgangsvej over en anden ejendom. Den tinglyste vejret i form af en sti blev påstået bortfaldet ved hævde, da vejen ikke var blevet

benyttet. Ejeren af den herskende ejendom ønskede at få tilkendt vejret til den adgangsvej, som han benyttede. Ejeren af den tjenende ejendom påstod, at han ikke kunne tilkendes vejret ved hævde, idet tidligere ejeres adgang var foregået som følge af aftale, og der dermed ikke var vundet hævde. Landsretten fandt, at vejen var væsentligste adgangsvej, samt at vejens udstrækning stemte overens med matrikelkortet.

Ovenstående domme viser udstrækningen af vejrettighedsloven, som må siges at være en væsentlig foranstaltning for at sikre vejrettigheder, da mange vejrettigheder ikke er tinglyste, og som følge af vejrettighedsloven heller ikke behøver tinglyses fremadrettet, da vejrettighedsloven fritager fra tinglysningskravet. Beskyttelse efter vejrettighedsloven er dog ikke uden begrænsninger. Som det følger af VRL § 1, stk. 2 kan den vejberettigedes beskyttelse blive fortrængt, hvis den der bestrider vejretten kan løfte bevisbyrden for sin påstand. Dermed er beskyttelsen efter VRL § 1, stk. 1 ikke fuldt ud på højde med beskyttelsen efter TL § 1. Dertil kommer som nævnt, at beskyttelsen mod tredjemand ikke gives i vejrettighedsloven. En sådan beskyttelse kræver tinglysning, jf. VRL § 3.

6.5 Opsamling

De fire analyser af vejrettigheders beskyttelse har undersøgt beskyttelsesformernes baggrund samt udstrækning, for så vidt angår vejrettigheder. De tre beskyttelsesformer er opstået på forskellig baggrund og med forskelligt formål, men analysen har vist, at de alle kan beskytte vejrettigheder mod fortrængning af aftaleerhverver, når særlige krav er opfyldte.

Tinglysningsloven reformerede tinglysningssystemet og havde til formål at forhindre antedatering og skabe tillid til tinglysningen. TL § 1 er lovens basale bestemmelse, som stiller krav om tinglysning for at opnå beskyttelse efter loven. TL § 1 giver således sammen med gyldighedsvirkningen i TL § 27 sikkerhed i forhold til rettigheder.

Tinglysningskravet modificeres dog af de undtagelser, som fremgår af TL § 52 og VRL § 1, hvorved bestemte utinglyste rettigheder er beskyttet uden tinglysning. TL § 52 blev indført i den første tinglysningslov og er siden ændret. Før tinglysningsloven var der flere rettigheder, som var sikret uden tinglysning. Med tinglysningsloven blev tinglysningskravet dog skærpet væsentligt. TL § 52 var ikke tiltænkt at have en varig virkning for rettigheder, da man ønskede, at flest mulige rettigheder skulle tinglyses for at sikre tingbogens troværdighed og anvendelighed. Men da det ikke i tilstrækkeligt omfang var muligt at opmuntre rettighedshavere til at tinglyse deres rettigheder, blev TL § 52 dog udvidet til at gælde bestandigt.

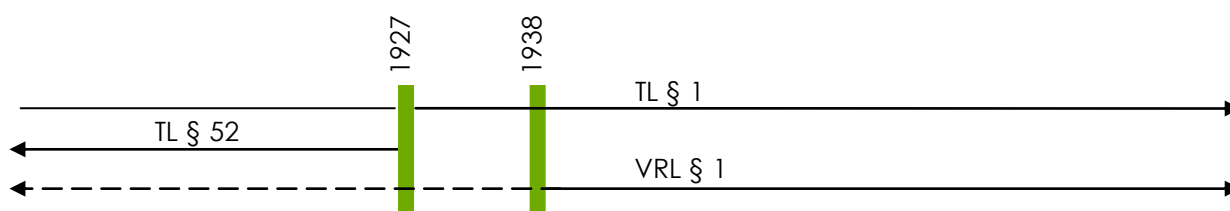
Sidenhen blev vejrettighedsloven vedtaget. Loven blev udarbejdet, da det fandtes nødvendigt at beskytte den store mængde af vejrettigheder, som ikke var tinglyste og som knyttede sig til ejendommens eneste adgangsvej. I forarbejderne kan læses, at det overvejedes, hvorvidt loven kun skulle beskytte vejrettigheder, som var truet mod udryddelse ved overdragelser. Overvejelserne skyldtes, at vejrettigheder på dagældende tidspunkt også kunne være truet mod ekstinktion fra den nuværende ejer af en tjenende ejendom. Man overvejede at give ejeren af den herskende ejendom en vejret, selvom der ikke tidligere var stiftet en sådan vejret. Det blev dog anset for at være for vidtgående, og derfor blev det tilføjet i loven, at den som vil bestride en vejret, der opfylder kravene i VRL § 1 stk. 1 har bevisbyrden, idet der er en formodning om, at såfremt en vej opfylder betingelserne i VRL § 1 stk. 1, er der en vejrettighed. Den, der vil bestride

en sådan vejrettighed, skal altså afkræfte denne formodning. Dermed sikredes de vejrettigheder, som forsynede en ejendom med den væsentligste adgangsvej.

6.6 Sammenligning af beskyttelsesformerne

Det kan konkluderes at både TL § 52 og VRL § 1 blev indført for at udvide omfanget af de rettigheder, som var beskyttede uden tinglysning. På den måde opnåede man flere sikrede rettigheder, men samtidig virker tiltagene en smule undergravende for det oprindelige formål med tinglysningsloven, som var at sørge for at så mange rettigheder som muligt blev tinglyst.

Udstrækningen af beskyttelsesformerne, for så vidt angår rettighedens beskyttelsestidspunkt, illustreres af figur 9. TL § 1 beskytter alle tinglyste rettigheder, altså også de rettigheder, som før tinglysningsloven er blevet tinglyst og indføjet i tingbogen. TL § 52 gælder for rettigheder, som inden tinglysningslovens bestemmelser på anden måde havde retsvirkning over for tredjemand. TL § 52 virker altså bagudrettet, og kan ikke beskytte rettigheder efter tinglysningslovens ikrafttrædelse, da sådanne rettigheder må tinglyses for at opnå beskyttelse. VRL § 1 beskytter vejrettigheder, som er truet ved omsætning af den tjenende ejendom. Vejrettighederne skal opfylde betingelserne i VRL § 1 stk. 1, men behøver desuden ikke at være stiftet med retsvirkning mod aftaleerhververe og retsforfølgning, da vejrettighedsloven beskytter disse særlige vejrettighedstyper uden tinglysning. Bestemmelsen i VRL § 1 stk. 2 er illustreret i figuren ved den stiplede pil. Pilen er stiplede, idet bestemmelsen ikke beskytter vejrettigheder, men overdrager bevisbyrden til den tjenende ejendom, hvis vejretten opfylder kravene i VRL § 1 stk. 1. Hvis ejeren af den tjenende ejendom kan bevise, at vejretten ikke opfylder betingelserne i VRL § 1, stk. 1, vil vejretten således ikke være beskyttet efter vejrettighedsloven.



Figur 9 Illustration af de tre beskyttelsesformer og deres udstrækning.

Kontraktforholdet som beskyttelsesform er ikke medtaget i figuren, idet sådanne aftaler altid har været gældende mellem parterne jf. bestemmelserne i danske lov samt retssædvane. Desuden må der knyttes den kommentar til figuren, at beskyttelsen virker fra forskellige tidspunkter alt efter beskyttelsesformen. Således indtræder beskyttelsen af vejretten jf. TL § 1 ved tinglysningstidspunktet, mens beskyttelsen jf. VRL § 1 indtræder, når betingelserne er opfyldte. Altså når vejen er eneste eller væsentligste adgangsvej, og at vejens i marken stemmeroverens med matrikelkortets udvisende. Mens beskyttelsen jf. TL § 52 har indtrådt ved vejrettens stiftelse med retsvirkning overfor tredjemand. Sidst indtræder beskyttelsen af vejretten ved aftale, når løftegiverens tilbud er accepteret af løftemodtageren.

En af de væsentligste forskelle på beskyttelsesformerne er, at TL §§ 1 og 52 har til hensigt at beskytte alle former for rettigheder, mens hensigten med VRL § 1 udelukkende er at beskytte vejrettigheder. Vejrettighederne behøver tilmed ikke at have været retsligt beskyttet inden vejrettighedslovens ikrafttræden. Med vejrettighedsloven var der altså mange vejrettigheder,

der uden nogen indsats fra vejberettigede opnåede beskyttelse på lige fod med de tinglyste rettigheder.

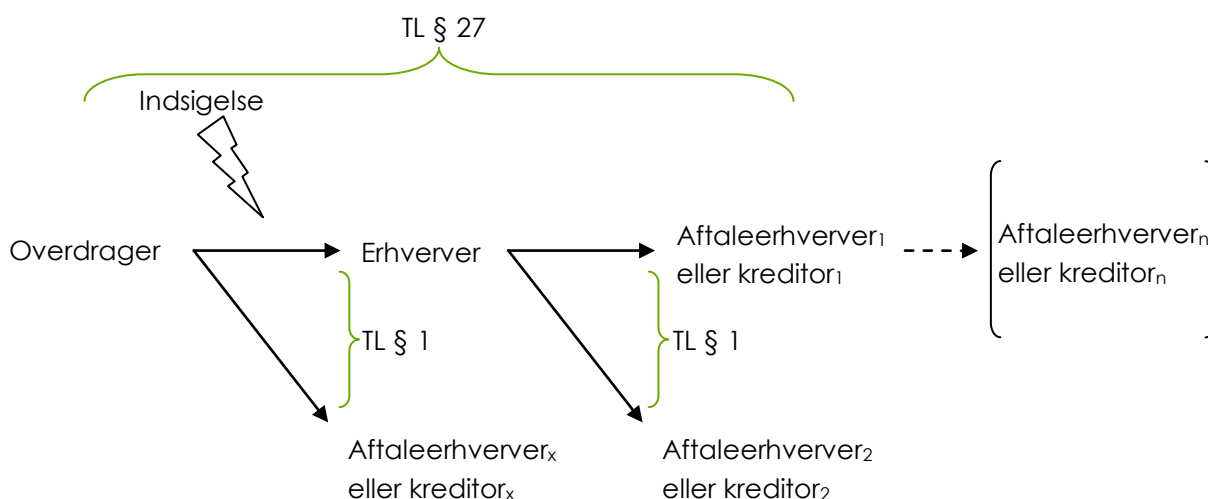
Er vejretten beskyttet gennem TL § 52, betyder det for vejretten, at den tidligere har været beskyttet. Vejretten har altså inden tinglysningsloven været sikret mod ekstinktion. Nogle vejrettigheder beskyttet af TL § 52 vil desuden kunne opfylde kravene for beskyttelse efter VRL § 1. Hvilket ikke gælder den modsatte vej, da en vejret, som nu er beskyttet ved VRL § 1, er stiftet uden beskyttelse mod aftaleerhververe i god tro og retsforfølgning. Vejrettighedslovens virke er dermed, som tiltænkt, at sikre de i forvejen ubeskyttede vejrettigheder.

TL § 1 → Varig beskyttelse

TL § 52 → Forudgående beskyttelse

VRL § 1 → Ingen forudgående beskyttelse

At beskyttelsernes baggrund er forskellige betyder også, at beskyttelserne ikke har præcis den samme udstrækning. Der er altså en forskel på, hvor 'meget' vejretten er beskyttet alt efter beskyttelsesformen. Nedenstående figur 10 illustrerer situationer, hvor vejretten vil være beskyttet når denne er tinglyst, selvom man oplever en trussel mod sin ret.



Figur 10 illustrerer i hvilke dele af en overdragelsessituation TL §§ 1 og 27 hver især beskytter.

Figur 10 viser en rettighed, som overdrages flere gange. Ved overdragelsessituationer kan der opstå tvist om, hvem rettigheden tilfalder, samt om nogle rettigheder ikke kan eksistere samtidig.

Hvis den vejberettigede i figur 10, er 'aftaleerhverver 1', vil tinglysning af vejretten i medfør af TL § 1 fortrænge utinglyste rettigheder, hvis aftaleerhverver er i god tro. Samtidig sikrer tinglysning, jf. TL § 1, aftaleerhververen mod ekstinktion fra efterfølgende rettigheder, idet der ved tinglysning opnås prioritetsstilling. Dette er illustreret ved den grønne TL § 1 klamme i figuren, som viser, at vejberettigede er beskyttet mod 'aftaleerhverver 2', når den er tinglyst jf. TL § 1. Sammenholdt med beskyttelse efter vejrettighedsloven kan en tinglyst vejrettighed ikke rammes af indsigelse mod gyldighed på samme måde som det er tilfældet med VRL § 1 stk. 2. Dertil kommer, at dokumentationen for en tinglyst ret ikke kan blive væk, hvorimod dokumentationen kan være bortkommet i VRL § 1 stk. 2 tilfældet. En vejret, som tinglyses, vil desuden kunne fortrænge tidligere ubeskyttede rettigheder. Dermed er vejrettigheden bedre beskyttet ved tinglysning end efter vejrettighedsloven.

Det er altså en væsentlig pointe, at vejrettigheden vil være lettere at bevise, når den er tinglyst. Vejretten vil også være lettere at bevise ved tinglysning, selvom vejen allerede er optaget på matrikelkortet. Det skyldes at veje på matrikelkortet, som nævnt, kun antyder, at der er en vejret. Hvis optagne veje rent faktisk med sikkerhed repræsenterede en vejret, ville denne bevisform dog fortsat have den ulempe at matrikelkortet ikke angiver de påtaleberettigede. Ved tinglysning af vejretten sikrer man også dermed, at vejretten vil kunne bevises for eftertiden. (Illum 1980, s. 51)

I kraft af tinglysning vil den vejberettigede, 'aftaleerhverver 1', også være beskyttet ved gyldighedsvirkningen i TL § 27 mod svage indsigelser fra 'overdrageren', såfremt den vejberettigede er i god tro. Hvilket illustreres af den grønne TL § 27 klamme.

Dertil kommer, at beskyttelsen efter TL § 27 også gælder inter-partes. Det vil sige, at hvis man forestiller sig, at den vejberettigede i figur 10 repræsenteres af 'erhverver', så vil vejretten også være beskyttet i det tilfælde, hvor 'overdrageren' gør indsigelse mod aftalen. Umiddelbart skulle man mene, at dette er uinteressant, idet erhververen i et sådant tilfælde også vil være beskyttet af almindelig aftaleret. Men når TL § 27 også gælder inter-partes, vil det betyde, at efter tinglysning er det tinglysningslovens godtrobsbegreb, der skal anvendes. Tinglysningslovens godtrobsbegreb er mere lempeligt end normalt og dermed vil simpel uagtsomhed ikke bringe den vejberettigede i ond tro, som det er tilfældet efter det aftaleretlige godtrobsbegreb. Dog bemærkes det, at den gode tro, jf. TL § 5, skal være bibeholdt frem til tinglysningstidspunktet, altså i længere tid end ved aftaleretten. Ved aftaleretten skal den gode tro kun være intakt frem til aftalens indgåelse. (Mortensen 2010, s. 305-314)

Man er altså som figurens 'erhverver' og 'aftaleerhverver 1' beskyttet over for indsigelser. Hvis 'overdragerens' indsigelse er stærk, ekstingverer 'erhverver' eller 'aftaleerhverver 1' ikke indsigelsen. Og vejretten vil dermed mistes, dog har man krav på erstatning fra staten, jf. TL § 31 (Karnov om TL § 31, note 229). Dermed vil den vejberettigede, 'erhverver' eller 'aftaleerhverver 1', stilles bedre i forhold til overdrageren, end hvis den vejberettigede blot støtter ret på sin ret ved vejrettighedsloven. Vejrettighedsloven giver altså ikke beskyttelse mod indsigelser om aftalens gyldighed, som det er tilfældet ved tinglysning. Den vejberettigede stilles tilmed også bedre ved tinglysning, frem for hvis han blot støtter ret på aftalen. Det gælder nemlig i det tilfælde, hvor aftalen om vejretten ikke indfries, at den vejberettigede kun vil være sikret at få opfyldt negativ kontraktinteresse, altså han har kun ret til at blive stillet som hvis aftalen om

vejretten ikke var indgået. (Andersen 2008, s. 366) Denne sikring af den negative kontraktinteresse er tilmed ikke sikret af staten men må inddrives ved modparten.

6.7 Beskyttelsesformens gennemsiglighed

De fire beskyttelsesformers forskellige krav til at opnå beskyttelse gør, at det kan være vanskeligt at gennemskue, hvorvidt en vejret er beskyttet eller ej. For det første kræves det, at man kender til beskyttelsesformerne for derpå at vide, hvordan de beskytter. For det andet kræver det, at man har mulighed for at undersøge alle de forhold, som skal gøre sig gældende for at opnå beskyttelsen. I denne diskussion er der ikke tale om den beskyttelse, som fremkommer af kontraktforholdet på baggrund af aftale, idet denne beskyttelse kun er bindende for de implicerede parter som vil være klar over aftalens eksistens og indhold.

Vil man købe en ejendom med tilhørende vejret, er det da ikke uvæsentligt, om vejretten er beskyttet. Første indskydelse må være at undersøge tingbogen. Fremgår vejretten ikke af tingbogen, vil flere gå ud fra, at vejretten ikke er beskyttet, selvom dette ikke er retvisende. Kender man alligevel til de øvrige to beskyttelsesformer, skal der omfattende undersøgelser til for at fastslå, hvorvidt vejretten er beskyttet. For at lægmand kan være sikker på at en vejret er beskyttet ved TL § 52, må han først undersøge, hvorvidt vejretten har eksisteret siden før 1. april 1927 og i givent fald, om vejretten er stiftet med retsvirkning over for tredjemand. Det kan være tilfældet, hvis vejretten er stiftet på baggrund af offentligretlige tiltag så som ved udskiftningen, eller hvis retten er hævdvunden, og hævdstiden er udløbet inden tinglysningsloven ikrafttrædelse. At klarlægge hvorvidt vejretten heraf er beskyttet, kan kræve, at man fremskaffer kortmateriale og man forhører sig ved folk, der har haft kendskab til vejretten. Det kan imidlertid være svært at finde vidner, og ikke mindst at finde vidner, der kan godtgøre, at der er vundet hævd inden 1. april 1927. Det er sandsynligt, at lægmand vil opgive undersøgelserne, medmindre han er heldig at være i besiddelse af dokumenter, der simpelt bevidner hævd eller anden gyldig stiftelse. Lægmand kan derfor ty til TL § 52a, hvorefter spørgsmålet undersøges af domstolen. Alt dette kræver dog, at lægmand kender til TL § 52, hvilket ikke er sandsynligt.

Har lægmand kendskab til VRL § 1, kræver det også omfattende undersøgelser for at få vished om, hvorvidt en given vejret er beskyttet. Det må først undersøges, om vejen på matrikelkortet stemmer overens med vejen i marken. Dernæst må det undersøges, om vejen er eneste adgangsvej. Hvis det ikke er tilfældet, må det undersøges om vejen er væsentligste adgangsvej. Om en vej er væsentligste adgangsvej beror på en vurdering, som lægmand givetvis ikke kan foretage. Dertil kommer, at vejrettens eksistens må undersøges. I så fald skal det altså vurderes, om der på et tidspunkt er indgået en aftale mellem parterne, eller om der muligvis er vundet hævd på vejretten. Er lægmand heldig, og der er indgået aftale om vejretten, må aftalen findes i den matrikulære sag, som skal rekvireres ved Geodatastyrelsen.

Beskyttelses-hjemmel	Vejrettens beskyttelse	Vejretten findes ved	Vejrettens vejtype
TL § 1	Tingbogen	Opslag i tingbogen	Alle
TL § 52	Vejrettens skabelsesgrundlag	Granskning af vejrettens opståen, da man må vide om vejretten er gyldigt stiftet før 1. april 1927	Hævd og udskiftningsveje
VRL § 1	Opfyldelse af tre krav	1. Fremskaffelse af dokumentation for vejrettens eksistens. 2. Undersøgelse af matrikelkortet sammenholdt med forholdene i marken. 3. Undersøgelse af om vejen er eneste eller væsentligste vejadgang.	Eneste adgangsvej

En undersøgelse af om en vejret er beskyttet efter VRL § 1 og TL § 52 vil altså i mange tilfælde være byrdefuld. Medmindre lægmand har adgang til den nødvendige dokumentation. I så fald er det blot nødvendigt, at han kender til bestemmelserne. Vejrettigheder beskyttet ved tinglysning må altså siges at have den klareste fremtoning. Tinglysning er altså den beskyttelsesform, hvoraf det lettest og tydeligst fremgår, hvorvidt vejretten er beskyttet. Søgning i tingbogen bliver snart lettet yderligere, da det fra 1. juli 2013 bliver gratis at søge i tingbogssystemet. Med den mindre bureaukratiske tilgang bliver det således endnu lettere at undersøge, om vejretten er tinglyst på den tjenende ejendom og dermed beskyttet. (Justitsministeriet 2013)

Det er forståeligt, at der opstår tvister omkring vejrettigheder, når beskyttelsesformerne er så uigennemskuelige. Parterne kan da let være uenige om en vejrets eksistens, hvis de lægger forskellige beskyttelsesformer til grund. Aftaleerhververe, som har undersøgt tingbogen forud for købet, kan jo let være af den opfattelse, at ingen vejret påhviler ejendommen.

Den næste kapitel indeholder en analyse af i hvilke tilfælde en vejret kan mistes trods beskyttelse. Analysen vil desuden udforske vejrettigheders indhold, samt hvordan indholdet kan ændres.

7 Analyse af vejrettens forandring og ophør

En vejret kan på trods af de mangeartede beskyttelsesformer fortsat være i fare for at ophøre, ændre karakter eller skifte placering over tid. Selvom vejrettigheder er sikrede ved tinglysning eller gennem lovgivning, kan vejrettigheder altså i visse tilfælde alligevel forandres eller ophøre. Dette gør sig gældende i en række tilfælde; fra aftale omkring ophør af vejret, over ekspropriation, til mere finurlige tilfælde, som frihedshævd eller under tvangsauktion. I denne analyse undersøges de trusler, der findes mod en vejrets fortsatte uændrede beståen.

I analysen undersøges, under hvilke omstændigheder en vejret kan ændre sig, henholdsvis helt ophøre. Undersøgelsen nødvendiggøres af problemformuleringen, hvori vejrettigheders modstandsdygtighed overfor forandringer indgår som en parameter. Først og fremmest er det derfor væsentligt at undersøge, hvilke muligheder for forandring, der kan forekomme. For hver mulighed foretages en analyse, som indledes ved en beskrivelse af den relevante lovgivning. I de tilfælde, hvor det er muligt analyseres og undersøges afgørelser, der har forandring og ophør af vejrettigheder som omdrejningspunkt. Analysen skal dermed vise, hvilke trusler en vejret kæmper mod og hvornår, samt på hvilken måde en vejret kan være truet. Analysen bygger på de to forudgående analyser og beror sig således på et indgående studie af retspraksis på vejretsområdet. Den relevante lovgivning, domme samt faglitteratur granskes for at fastlægge de mulige trusler mod vejrettigheders beskyttelse.

Forandringernes forskelligheder diskuteres for så vidt angår forandringens muligheder og grad af ulempe for den vejberettigede. Her tænkes på udstrækningen af forandringen; om vejretten er ændret ved de fysiske forhold, eller om vejretten helt er forsvundet, set i forhold til, hvor hurtigt ændringerne er sket.

Det kontrastfyldte forhold at en rettighed kan være beskyttet og alligevel sidenhen ændre sig, eller helt fjernes, affødte den initierende undren. En vejret kan dog mistes og ændres på flere måder end ved hævd. Ud fra analysen om beskyttelse af tinglyste rettigheder er det mest nærliggende, at en vejret kan ophøre ved at parterne aftaler det eller at den vejberettigede afgiver sin brugsret. En vejret kan ligeledes ophøre som følge af den tinglyste servituts indhold, som begrænser vejretten tidsmæssigt eller på anden vis. Dernæst må det også antages, at der er offentligretlige tiltag, som kan ændre vejrettigheder, ligesom det viste sig i analysen af vejrettens skabelsesgrundlag, at offentligretlige tiltag kan skabe vejrettigheder. Af TL § 1 fremgår det desuden tydeligt, at utinglyste rettigheder kan fortrænges af aftaleerhververe og ved retsforfølgning. Sidst, kan vejrettigheder, som andre rettigheder, fortrænges eller indskrænkes ved frihedshævd. Disse forandringens muligheder analyseres i det følgende. De forandringens muligheder, som kan indtræde over for vejrettigheder, er forskellige alt efter om der er tale om en beskyttet eller ubeskyttet ret. Dette forhold behandles nærmere i analysen af vejrettens modstandsdygtig.

7.1 Aftaleerhververe i god tro

Hvis rettighederne ikke er tinglyste, og aftaleerhververen er i god tro, jf. TL § 1 stk. 2, kan rettigheder fortrænges, når en ejendom omsættes. Herunder uddybes først begrebet 'god tro' i sammenhæng med TL § 1 og efterfølgende undersøges muligheden for fortrængning af hævdvundne rettigheder, jf. TL § 26.

7.1.1 God tro

Rettigheder kan som følge af TL § 1 kun fortrænges, hvis aftaleerhververen er i god tro om rettighedernes eksistens. God tro defineres i TL § 5. Tinglysningslovens definition af begrebet god tro adskiller sig fra den gængse definition, som er mere restriktiv. Af ordlyden fremgår det, at en aftaleerhverver er i god tro, hvis han er uvidende om en rettighed. Samtidig må aftaleerhververen heller ikke let kunne have opnået viden omkring rettighedens eksistens. Det vil sige at, aftaleerhververen ikke må have været skyld i sin uvidenhed som følge af egen grov uagtsomhed. (Mortensen 2010, s. 281-289)

"TL § 5 Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, og ved overdragelse af pantebreve på overdragelsens tid."

At aftaleerhververen ikke må være skyld i sin uvidenhed som følge af grov uagtsomhed har den betydning, at aftaleerhververen ikke behøver at undersøge, hvorvidt der er utinglyste rettigheder. Er aftaleerhververen dog gjort opmærksom på forhold, som kunne tyde på en utinglyst rettighed, er denne forpligtiget til forud for tinglysningen at undersøge denne sag. Aftaleerhverver er ikke forpligtiget til at inspicere ejendommen inden overtagelse. Men da besigtigelse af ejendom er kutymen, vil aftaleerhververen muligvis blive vidende om forhold, som bevidner, at der udøves en råden af tredje mand. Hvilket vil bringe ham i ond tro. Hvis aftaleerhververen bliver bekendt med forhold, som indikerer, at der eksisterer en ret, må han respektere den utinglyste ret i dens helhed og ikke kun, som den fremgår i marken. Er aftaleerhververen bekendt med en verserende retssag omkring en omtvistet tredjemands råden, da er aftaleerhververen også i ond tro. (Willumsen 1997, s. 66-72)

Der er diskussioner i faglitteraturen om, hvorvidt køber er forpligtiget til, at foretage undersøgelser af tingbogen, for at være i god tro. Dette har dog i de fleste tilfælde ingen indvirkning på ekstinktion af utinglyste rettigheder, da disse selvsagt ikke vil fremgå af tingbogen. Det er ikke groft uagtsomt ikke at undersøge matrikelkortet. Men har man set matrikelkortet og derpå opdaget en optaget vej, giver det anledning til at undersøge, om der eksisterer en vejret. Gør man ikke dette, er man i ond tro. (Willumsen 1997, s. 68-72)

Desuden bør det nævnes, at det forhold, at der i et skøde står skrevet at ejendommen overtages med rettigheder og forpligtigelser, ikke gør aftaleerhververen i ond tro, hvis han ikke undersøger sagen nærmere. (Willumsen 1997, s. 71)

Rettigheder, som fremtræder tydeligt i marken, vil altså ved de fleste overdragelser bringe aftaleerhververen i ond tro. Dermed kan rettigheder, som er synlige ved overtagelsen ikke

senere fortrænges. Herunder gælder eksempelvis ejendomshævd, hvor rettigheden som oftest fremgår tydeligt ved hække, rækværk og andet. Da veje ofte fremstår synligt i marken, er der ikke mange tilfælde, hvor vejrettigheder er blevet ekstingveret som følge af god tro. (Ramhøj 2005, s. 16-17).

Selvom det kan synes usandsynligt, at en vejret fortrænges som følge af aftaleerhververs gode tro, var det alligevel tilfældet i MAD2005.16110E. I et industrikvarter havde ejeren af en herskende ejendom benyttet to adgangsveje over den tjenende ejendom. Den ene vej løb langs ejendommenes skel og den anden vej løb tværs over den tjenende ejendom. Der var imidlertid kun tinglyst vejret til den adgangsvej, som løb langs skel. Da den tjenende ejendom blev overdraget, opdagede den nye ejer brugen af den vej som løb tværs over ejendommen. Den nye ejer foretog da afspærring af vejen. Ejeren af den herskende ejendom lagde sag an og påstod både at have ret til vejen, og at ejeren af den tjenende ejendom var i ond tro, idet han flere gange havde besigtiget ejendommen. Den sagsøgte førte bevis for, at han ikke var bekendt med, at vejen tværs over ejendommen blev benyttet af naboejendommen. Han begrundede det med, at han de gange, hvor han havde besøgt ejendommen ikke havde set nogen færdsel ad vejen, idet han besøgte ejendommen midt på dagen og trafikken over ejendommen åbenbart skete i morgen- og eftermiddagstimer. Retten lagde desuden til grund, at den tinglyste vejret var til en bred vej, som sagtens kunne håndtere lastbiltrafik. Dermed var den utinglyste vejret ej heller væsentligste adgangsvej. I MAD2005.16110E blev den utinglyste vejret altså fortrængt af den godtroende erhverver, som ikke havde været vidende om at vejen blev brugt som adgangsvej for naboejendommen.

I U.2001.2552V blev den utinglyste vejret derimod ikke fortrængt, da aftaleerhverver var i ond tro. En ejendom hvorpå der var en utinglyst vejret blev solgt videre. Overdrageren var vidende om vejretten, men af skødet fremgik det at der ikke hvilede nogen utinglyste rettigheder på ejendommen. Derfor påstod aftaleerhververen at han ikke vidste at vejretten eksisterede. Retten fandt imidlertid at aftaleerhververen, i kraft af vejens fremtræden i marken, på trods af at han var blevet fejlinformeret, alligevel måtte være i ond tro om vejrettens eksistens, hvorfor vejretten ikke kunne fortrænges. Dommen viser et tilfælde hvor vejen åbenlyst fremgår af marken. Når vejen fremgår som adgangsvej bør aftaleerhververen altså undersøge forholdene nærmere for ikke at være i ond tro om vejrettens eksistens.

7.1.2 TL § 26

Fortrængningen af hævdvundne rettigheder er forskellig fra fortrængning af andre utinglyste rettigheder. Viser det sig for en aftaleerhverver i god tro, at der er utinglyste hævdvundne rettigheder, kan erhververen fortrænge disse inden to år fra tinglysningstidspunktet.

”TL § 26. Dersom en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævdens også gyldighed mod ham.

Stk. 2. Dersom hævdstiden ikke er udløbet på det tidspunkt, da erhververens ret tinglyses, skal han gøre sin ret gældende inden nævnte frist, hvis hævdstiden udløber forinden.

Stk. 3. Ved den vundne hævd bortfalder alle i ejendommen værende rettigheder, der ville være i strid med den ved hævd vundne brug eller udnyttelse af ejendommen.”

Denne bestemmelse er dermed en udvidelse af beskyttelsen i TL § 1, hvorefter hævdvundne rettigheder, på trods af at disse er utinglyste, har en forlænget frist, og dermed ikke fortrænges prompte, som følge af aftaleerhververs tinglysning. (Willumsen 1997, s. 260-261)

I Vinding Kruses oprindelige lovforslag måtte hævden afbrydes for at ophøre. Men dette ændredes inden lovens ikrafttræden til, at aftaleerhverven nu blot skal gøre sin ret gældende. Det er dermed tilstrækkeligt at aftaleerhververen blot gør gældende over for rådighedsudøveren, at rådigheden er uretmæssig. Fortrængningen af hævde for aftaleerhverver, er altså alt i alt lettere end for den hidtidige ejer. (Willumsen 1997, s. 260)

I de tilfælde, hvor hævden vindes inden for de to år, kan rettighedshaveren fortrænge hævden ved at gøre sin ret gældende, jf. TL § 26 stk. 2. Hvis en igangværende hævdstid ikke uløber inden for de to år fra tinglysningstidspunktet, må aftaleerhververen afbryde hævden. Det er altså ikke tilstrækkeligt blot at gøre sin ret gældende. (Willumsen 1997, s. 261)

MAD2009.1400E hjælper til fortolkningen af TL § 26 stk. 1. Sagen angik tvisten omkring vejrettigheden til en vej over den tjenende ejendom. Den herskende ejendom havde to vejadgange til en mark. Retten til den omtvistede adgang over den tjenende ejendom var vundet ved hævde. Da den tjenende ejendom i 1999 blev overdraget til den nye ejer, var denne adgangsvej imidlertid så tilgroet, at det ikke kunne benyttes til kørende færdsel. Retten lagde vejadgangens tilstand på overtagelsestidspunktet til grund for, at ejeren af den tjenende ejendom havde været i god tro om vejrettens eksistens. Uvidenheden omkring den hævdvundne vejret fortsatte, indtil ejeren af den herskende ejendom i 2005 begyndte at forbedre vejen og rydde tilgroningen. Ejeren af den tjenende ejendom protesterede imod dette. Det gælder jf. TL § 26, at aftaleerhverver skal protestere mod en utinglyst hævdvunden ret inden to år efter at aftaleerhververen har tinglyst sin ret. Denne frist kan dog synes urimelig, da det så vil være muligt for ejeren af den herskende ejendom at holde sin ret skjult ved ikke at udøve denne i to år, for derefter at optage udnyttelsen af den tjenende ejendom svarende til den brug, der er vundet hævde på. I overensstemmelse med denne opfattelse fastslår MAD2009.1400E, at fristen på to år gælder fra det tidspunkt, hvor ejeren af den tjenende ejendom bliver klar over, at der er en hævdvunden ret. Ejeren af den tjenende ejendom var altså i god tro ved tinglysningen af skødet og gjorde tilmed indsigelse mod hævden inden fristen på 2 år, fra det tidspunkt den nye ejer blev klar over brugen, hvorfor den utinglyste hævdvundne vejret blev ekstingveret. TL § 26 blev altså i MAD2009.1400E stadfæstet indskrænkende for rettighedshaver, idet det tidspunkt hvorfra perioden på 2 år gælder ikke var fra tinglysningstidspunktet, som det ellers fremgår af ordlyden af bestemmelsen (Von Eyben 2008, s. 195).

7.2 Retssag

En vejret kan ophøre ved en retssag, hvad enten den er tinglyst eller ej. Hvis udfaldet af retssagen er at vejretten frakendes. Under retssagen kan flere af de ophørsgrunde, som behandles i denne analyse lægges til grund.

Hvis det modsatte gør sig gældende og ejeren af den tjenende ejendom i færd med at nedlægge den vej, hvortil ejeren af den herskende ejendom mener at have vejret, kan den vejberettigede lægge sag an. Under den verserende sag kan vejberettigede søge handlingen midlertidigt standset ved få nedlagt fogedforbud. Et fogedforbud kan nedlægges mod servitutkrænkelser,

imens en retssag verserer. Denne nødværgeret kan således ikke krænkes af vejejerer, uden at denne overtræder forbuddet og efterfølgende kan straffes med bøde eller fængsel. Hvis den vejberettigede forsøger at afværge krænkelsen på anden måde end ved fogedforbud, kan det betragtes som ulovlig selvtægt som ligeledes kan straffes. (Illum 1976, s. 596)

7.3 Tvangsauktion

Fortrængning af en vejret ved tvangsauktion kan ske, jf. RPL § 573 stk.2. Det sker i tilfælde af, at der ikke modtages bud, på tjenende ejendom, som er store nok til at indfri gælden til panthaverne. Da kan panthaverne kræve, at servitutter værdisættes og kapitaliseres. Derpå opråbes ejendommen under alternativt opråb. Denne metode kan medføre, at interessen for ejendommen stiger, hvis de byrder, der nu er kapitaliserede har været af særlig generende art. Giver der nyt bud, som overstiger panthavernes tilgodehavende, da får kapitaliserede servitutter erstatning. Opnås der ikke højere bud bortfalder rettighederne. (Feldung 2012)

Er en byrde tinglyst med prioritet forud for hæftelserne, har de en højere prioritet og kan dermed ikke fortrænges ved tvangsauktion jf. RPL § 573 stk. 1. Har byrden laveste prioritet kan fogedretten alligevel vurdere at byrden ikke har betydning for værdien af ejendommen. I givent fald bestemmer fogedretten, at byrderne skal overtages, jf. RPL § 573 stk. 2.

”RPL § 573 Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, opråbes ejendommen med forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. (...)”

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. (...)”

Med fogedrettens beføjelser til at sikre sekundære rettigheder ved at beslutte, at disse skal overtages, kan rettigheder redes, som ikke er af betydning for ejendommens værdi, og derfor vil være meningsløse at kapitalisere. (Karnov om RPL § 573 stk. 2, note 2528) Bestemmelserne i RPL § 573 gælder også for utinglyste rettigheder (Karnov om RPL § 573 stk. 2, note 2529). Hvorefter utinglyste rettigheder tillige kan fortrænges eller vurderes uden betydning for ejendommens værdi hvorved rettigheden skal respekteres, jf. RPL § 573 stk. 2. Denne fortolkning fremgår af FM2010.1990E. Inden en tvangsauktion gjorde en rettighedshaver en utinglyst ret gældende. Rettighedshaveren førte bevis for at have ret til brug af og færdsel på den strandgrund, som var på auktion. Rettighedshaveren gjorde tilmed gældende, at denne ret skulle respekteres. Fogedretten mente dog, at brugsretten kunne være af væsentlig betydning for ejendommens salgsværdi, da det vurderedes at have stor indflydelse, at overtageren ikke ville have eneret til strandgrunden. Da der slet ingen bud kom på første opråb, måtte retten kapitaliseres under alternativt opråb.

Der findes udover at fogedretten kan undtage visse byrder, jf. RPL § 573 stk. 2, andre byrder som ikke kan fortrænges ved alternativt opråb. I alt er der tre grupper af undtagelser, som ikke kan ek스팅veres:

- Byrder som ifølge fogedretten ikke har betydning for ejendommens salgsværdi.
- Offentligretlige byrder, idet tinglysning af offentligretlige byrder i mange tilfælde ikke er nødvendig for at opnå beskyttelse, tinglysning sker blot som oplysning. (Mortensen 2010, s. 128)
- Rettigheder som har prioritetsstilling forud for kreditorernes tilgodehavender.

7.4 Ekspropriation

Kommer en vejret, beskyttet som ubeskyttet, i karambolage med ekspropriation kan denne tillige eksproprieres. Det gælder jf. GL § 73, at ejendomsretten er ukrænkelig og hvis denne krænkes, kan det derfor kun ske mod fuld erstatning. Det gælder desuden, at GL § 73 ikke må fortolkes indskrænkende og at ejendomsretten dækker over al ejendom, herunder også rettigheder såsom servitutter og vejadgange. (Mølbeck og Flensborg 2007, s. 20-23)

En vejret må dermed erstattes ved ekspropriation. Desuden findes der yderligere krav om kompensation i de tilfælde, hvor vejen er eneste adgangsvej. Dermed er en vejret, som er væsentligste vejadgang desuden beskyttet, når denne afskæres som følge af ekspropriation til anlæg af offentlig vej. I tilfælde af at den fornødne vejadgang ikke kan genetableres, må der udbetales erstatning, jf. LOV § 69 stk. 2. Der er dog en række forhold og ulemper, der ikke skal tages hensyn til under erstatningsudmålingen, selv om ulemperne er forårsaget af vejomlægningen. Der tages dermed ikke højde for, om ekspropriationen har forårsaget, at ejendommen:

- har længere afstand til offentlig vej, bestemt bebyggelse eller lokalitet,
- har mindsket tilgængeligheden for tidligere kundekreds,
- får øgede udgifter til vedligeholdelse af den nye adgangsvej.

Der er altså mange ulemper, der ikke kompenseres i forbindelse med en ekspropriation, hvor vejadgangen ændres. Etableres der en ny fornøden adgang, da vil indgrebet ikke anses som ekspropriativt over for den herskende ejendom. (Karnov om LOV § 69 stk. 2, note 138)

Erstatningsfastsættelsen, jf. LOV § 69 stk. 2, statueres i MAD2007.1272V, hvor en landmand, som følge af ekspropriation, havde fået en omvej på 1,5 km til sine marker. Det vurderedes af syn- og skønsmand, at ejendomsværdien, som følge af den ringere arrondering var faldet 350.000 kr. og at omvejen på årsbasis ville give landmanden øgede udgifter på ca. 13.000 kr. Landmanden ankede overtaksationskommissionens afgørelse til landsretten. På trods af landmandens tab tilkendte landsretten ikke nogen erstatning. Landsretten lagde LOV § 69 stk. 2 til grund.

Til gengæld må det undersøges, om der eventuelt skal udbetales en kompensation til en eller flere tjenende ejendomme. Er det umuligt at etablere ny vejadgang til ejendommen, har kommunen overtagelsespligt af hele ejendommen jf. LOV § 69 stk. 3. En vejret kan altså både ændres og helt ophøre som led i ekspropriation.

7.5 Nedlæggelse af privat fællesvej

Privatvejsloven hjemler desuden muligheder for at private fællesveje kan nedlægges. Her er det væsentligt at holde sig for øje at formålet med privatvejsloven er, jf. PVL § 1, at kommunen skal sikre vejnettets sammenhæng og sikre at ingen private tiltag strider i mod offentlig planlægning.

Som defineret i PVL § 10 nr. 13, er en nedlæggelse af privat fællesvej en beslutning, der leder til, at en vej ikke længere skal bruges som færdselsareal for anden ejendom end den, hvorpå vejen er beliggende. Man kan altså sige, at en nedlæggelse af en privat fællesvej kan betyde en nedklassificering af vejen til privat vej. Følgerne af nedklassificeringen vil dog sandsynligvis samtidig betyde en nedlæggelse af vejen i dens fysiske udstrækning, og dermed vil vejen ikke længere forefindes i marken, og ej heller være en privat vej. Når en privat fællesvej nedlægges sker der ingen ændring af ejendomsretten. I princippet fjernes blot rettigheden til at færdes. I tilfælde, hvor vejen ikke har ejer bliver vejarealet underlagt de tilstødende ejendomme (Ramhøj 2005, s. 38).

7.5.1 Vejejerens nedlæggelse efter aftale

Som hovedregel er det vejejerne og de vejberettigede, der bestemmer skæbnen for en privat fællesvej. Hvorfor nedlæggelse af private fællesvej kan ske ved aftale mellem parterne.

Kommunen har meget indskrænkede beføjelser ved private fællesveje på landet. Hvilket også betyder at private fællesveje på landet kan nedlægges uden kommunens godkendelse, jf. PVL § 12. Derimod skal kommunen godkende alle nedlæggelser og omlægning af private fællesveje i byen, jf. PVL § 71. Sidstnævnte bestemmelse har været praktiseret, men blev først præciseret i den gældende lov (Karnov om PVL § 71, note 172). For at kommunen skal kunne meddele afslag på en anmodning om nedlæggelse af en privat fællesvej må nedlæggelsen, jf. PVL § 1, ikke stride mod offentlig planlægning eller ødelægge infrastrukturen. Hvilket også forårsager at veje, som er eneste adgangsvej for en ejendom ikke uden videre kan nedlægges. (Ramhøj 2005, s. 33) Ved aftale er parterne således enige om nedlæggelsen, hvoraf det følger at vejretten ophører ved aftale. Skulle vejretten være tinglyst kan denne udslettes af tingbogen, jf. TL § 11.

7.5.2 Kommunal nedlæggelse

Kommunal nedlæggelse kan også ske, hvis en grundejer med fornøden interesse ønsker at kommunen tager stilling til spørgsmålet eller hvis kommunen selv tager initiativ til en sådan nedlæggelse, jf. PVL § 72. En kommunal nedlæggelse kan virke mere ekspropriativt, da kun den ene eller ingen af parterne er en del af denne beslutning. Kommunen er forpligtiget til at tage stilling til om en privat fællesvejs nedlæggelse, hvis parterne ikke kan nå til enighed og derfor anmoder kommunen om assistance (Karnov om PVL § 12 stk. 3, note 22). Hvis en kommune beslutter at nedlægge en vej, kan spørgsmålet indbringes for taksationskommissionen.

Hvis kommunen på baggrund af opfordring fra borgere tager stilling til, om en vej skal forandres, må kommunen først vurdere, om rekvirenterne har den fornødne interesse i forandringen af vejen. Først og fremmest har vejejerer naturligvis den fornødne interesse, men derudover vil ejere af facadeejendomme også have den fornødne interesse. Der kan altså være en helt gruppe af interessenter. Men generelt set er det ofte sådan at den gruppe, som har interesse i at bevare den private fællesvej er større end den gruppe, som ønsker vejen nedlagt. Gruppen som ønsker at bevare vejen skal høres i forbindelse med nedlæggelsen, jf. PVL § 73 stk. 1 nr. 3. (Karnov om

PVL § 72 stk. 1, note 174) Der gælder her, som ved nedlæggelse ved aftale, at vejen ikke kan nedlægges, hvis denne er eneste adgangsvej for en ejendom eller hvis vejen vurderes at være af særlig betydning for den ejendom, den giver adgang til. Beslutter kommunen, at den private fællesvej kan nedlægges, skal dette offentliggøres, og der foretages den omtalte høring, hvorved det er muligt at gøre indsigelser, jf. PVL § 73. Da kommunen er forpligtiget til at informere alle tinglyste rettighedshavere samt personer, som kan formodes er vejberettigede, synes der ikke at være nogen fare for uønsket fortrængning af en utinglyst vejret, som er af særlig betydning for den vejberettigede. Har den kommunale nedlæggelse gennemgået offentlighedsprocessen uden at der er kommet indsigelser som har resulteret i at vejen må bibeholdes, og uden at nogen interessenter har forlangt nedlæggelsen indbragt for taksationskommissionen, så kan vejen nedlægges.

Når der sker en kommunal nedlæggelse af en privat fællesvej skal kommunen sørge for at tingbogen og matrikelkortet bliver korrigeret, jf. PVL § 78. Eventuelt tinglyste vejrettigheder udslettes derved af tingbogen, jf. TL § 12 om tinglysning af offentligretligt tiltag.

U.2007.2981V indeholder et eksempel på, hvordan kommunen som myndighed for private fællesveje, kan bruge sine beføjelser. Haderslev Kommune skulle efter opfordring fra vejejer tage stilling til, om en allerede foregået omlægning af privat fællesvej kunne godkendes. Kommunen fandt, at omlægningen var lovlig. Kommunen krævede dog, på baggrund af vejberettigedes indsigelser samt egen besigtigelse, at der måtte foretages nogle forbedringer i vejens profil, afvanding samt ved overkørslen til den offentlige asfalterede vej. Kommunens afgørelse blev indanket til vejdirektoratet og senere hen til domstolen. Den vejberettigede mente fortsat, at den nye vej medførte u hensigtsmæssigt store gener. Begge instanser stadfæstede kommunens afgørelse. Begrundelsen var, at kommunen blot havde ageret efter de i privatvejslovens givne beføjelser og havde sørget for, at den nyanlagte vej var i forsvarlig stand. En omlægning af en vej kan dermed ske udelukkende på baggrund af kommunens godkendelse og altså uden at den vejberettigede samtykker. Hvilket også viser at selvom vejejer og til dels vejberettigede som hovedregel bestemmer over vejen, har kommunen som myndighed vidt rækkende beføjelser i problematikker omkring vejes udformning, vedligehold etc.

7.6 Frihedshævd

Hævd samt analogien heraf, frihedshævd, findes i Danske Lov. Bestemmelserne heri er opstået efter gamle retssædvaner. DL 5-5-2 hjemler således både hævds retsvirkning og ligeledes, at rettigheder over fast ejendom, hvad enten de er beskyttede eller ubeskyttede, kan bortfalde eller forandres ved frihedshævd.

Begreberne frihedshævd og passivitet er to frigørelsesmuligheder, som minder om hinanden. Dog er den væsentligste forskel på at vinde frihedshævd og passivitet, at frihedshævd ikke kræver at ejeren af den tjenende ejendom er i god tro. Ved passivitet vurderes desuden parternes interesser i rådigheden henholdsvis manglende råden. Ved frihedshævd er det blot den rådighed, der er blevet modarbejdet, der tages stilling til og der foretages ikke nogen afvejning af parternes interesser. (Evald 1992, s. 63-64)

Frihedshævd medfører, at det er muligt for en tjenende ejendom at vinde hævd over den herskende ejendoms rettigheder. Frihedshævd beskrives som en analogi af reglerne for hævd.

For at man kan vinde frihedshævd, skal udøvelsen af retten være forhindret ved en modråden, som aktivt afskærer rettighedsindehaveren i at udøve sin ret. Når en modråden har forhindret den berettigede i at udøve sin ret i 20 år indtræder frihedshævd. (Ramhøj 2009, s. 23) Derved frigøres den tjenende ejendom fra den pågældende byrde, idet ejeren i hævdstid har rådet i modstrid med den eksisterende ret (Illum 1976, s. 476). Derved kan frihedshævd både forårsage at en vejret forandres eller helt bortfalder. (Illum 1943, s. 249) Vejretten kan desuden ophæves ved frihedshævd uanfægtet af, at vejretten faciliterer den eneste eller væsentligste adgangsvej (Ramhøj 2005, s. 17). Som ved almindelig hævd, kan en ret heller ikke ved frihedshævd ophæves når den modråden, der udøves sker efter aftale med rettighedshaveren. Frihedshævd kan ifølge gældende retspraksis vindes, hvad enten ejeren af den tjenende ejendom er i god eller ond tro i sin modråden. (Illum 1976, s. 476-477)

Hvis en vej spærres af en passerbar låge, eller anden installation, der ikke nødvendigvis bringer færdslen til ophør, kan der vindes hævd til at bibeholde installationen. (Illum 1976, s. 476)

Hvis de forhold, der forhindrer vejberettigede i at udøve sin ret, ikke er etableret på foranledning af ejeren af den tjenende ejendom, skal udøvelse af rettigheden være hindret i alderstidshævd. Begrebet om alderstids(friheds)hævd udspringer fra retspraksis. (Mortensen, Pagh og Von Eyben, Fast ejendom - Rådighed og regulering 2003, s. 252) For at frihedshævd indtræder ved alderstidshævd skal den ældste i lokalområdet ikke kunne huske, at forholdene har været anderledes. I praksis vil det i mange tilfælde sige, at forhindringen skal have været til stede i 40-50 år. (Mortensen, Pagh og Von Eyben 2003, s. 246)

I U.1949.658Ø stadsfæstede Østre Landsret at der ikke var vundet frihedshævd over en tinglæst færdselsret fra 1868. En tidligere retssag i 1935 havde også givet medhold i, at der eksisterede en færdselsret, men denne afgørelse havde den nye ejer af ejendommen ikke kendskab til, da den ikke var tinglyst. Den nye ejer var derfor af den opfattelse, at færdselsretten fra 1868 kunne være forældet, da han ved besigtigelse af ejendommen ikke så nogen synlige spor af, at den stadig var gældende. Landsretten fastslog, at det gamle tinglæste skøde med færdselsretten var af en servitutmæssig karakter at den ikke kunne bortfalde ved forældelse i ordinær hævdstid eller fortrænges ved ikke at være udnyttet. Af dommen, fremgik det eksplicit, at en rettighed af servitutkarakter kun kan ophøre, når retten er blevet forhindret i hævdstid. Denne type af råden forelå dog ikke og færdselsretten bestod således fortsat. Dommen viser altså at en ikke udnyttelse uden forhindring ikke er tilstrækkeligt for at retten forgår.

Ved U.1999.1295Ø var en færdselsret tinglyst i 1932 og der havde frem til omkring 1985 eksisteret adgang ad vejen ned til en strand. Ejeren af den tjenende ejendom havde i 1979 opsat en kæde over vejen, som gående dog let kunne passere. På trods af installationen fandt retten ikke, at der var foretaget tilstrækkelig modråden til at godtgøre frihedshævd, da adgangsvejen fortsat er anvendt frem til omkring 1985. Siden groede vejen til med strandroser og vejen blev efterfølgende ikke anvendt i en længere årrække. Retten fandt, at den begrænsede udnyttelse af vejen ikke var sket ved passivitet ved vunden frihedshævd. Således var der grundlag for, at rettigheden fortsat kunne bestå. Den modråden hvorved vejejeren skal kunne vinde frihedshævd må altså være af en sådan karakter at den helt forhindrer den vejberettigede i at færdes.

I MAD1999.4410E var en vejret omtvistet. Vejretten angik en vej, som havde været eneste adgangsvej til ejendom og som havde eksisteret siden 1787. Den tidligere ejer af den herskende ejendom havde i omkring slutningen af 1980'erne opløjet den del af vejen som lå på hans ejendom. Inden overdragelsen havde ejeren af den tjenende ejendom også delvist opløjet den del af vejen som førte over den tjenende ejendom. Den nye ejer påstod at der stadig var vejret. Landsretten lagde til grund at den tidligere ejer af den herskende ejendom ikke havde gjort indsigelser da vejejeren pløjede vejen op. Samtidig lagde landsretten til grund at den vejberettigede ikke havde benyttet vejen i en årrække og selv havde pløjet sin del af vejen op. Derfor blev det lagt til grund at den vejberettigede havde givet afkald på vejretten. Denne dom statuerer ikke egentlig frihedshævd, men af dommen kan det udledes at en vejret kan mistes ved passivitet over for en modråden samt ved stiltiende accept af denne modråden.

At den modrådende ikke skal være i god tro for at vinde frihedshævd statueres i U.2000.2486V, hvor det af den påtaleberettiget blev påstået, at vejejeren havde været i ond tro omkring vejrettens eksistens, da færdselsretten var tinglyst. Han var altså vidende om, at der eksisterede en færdselsret på ejendommen, da han opførte en garage, hvor der tidligere havde ligget et hønsehus. Garagen og hønsehuset forhindrede færdselsretten i at blive udøvet. Retten fastslog, at den modrådendes onde eller gode tro var uvedkommende for, om der kunne vindes frihedshævd. Der blev vundet frihedshævd idet den herskende ejendoms ret var blevet forhindret i 20 år. U.2000.2486V viser altså tilfælde hvor der var blevet udøvet tilstrækkelig modråden og den tjenende ejendom derfor blev frigjort. Samtidig statuerer dommen at frihedshævd er uafhængig af god eller ond tro.

I U.2001.186V var der en tinglyst færdselsret ad en vej fra 1956. Det pålåg den tjenende ejendom at vedligeholde vejen og udgiften til vedligeholdelsen fordeltes mellem de færdselsberettigede. Vejen var benyttet med hestevogn og senere med bil indtil begyndelsen af 1970'erne. Vejen var dog siden groet til og dermed ikke åben for færdsel for de vejberettigede. Sagen blev indbragt for domstolen af en af de vejberettigede, da ejeren af den tjenende ejendom afviste at rydde vejen. Plantevæksten var gradvist kommet til og denne tilgroning var ikke en af vejejeren udøvet råden. Dermed var vejretten ikke begrænset ved frihedshævd, efter analogi af de ordinære hævdsregler. Vejretten var heller ikke ophørt efter reglerne om alderstids(friheds)hævd da vejen ikke havde været tilgroet tilstrækkeligt længe. Angående spørgsmålet i sagen om vedligeholdelsen af vejen er dette ikke op til domstolen at afgøre. Enhver vejberettiget kan anmode vejmyndigheden, om assistance i konflikter omkring en ikke vedligeholdt vej, samt fordeling af udgifter.

Retspraksis som eksemplificeret ovenfor understreger, at frihedshævd udelukkede vindes ved en konkret modråden over for rettigheden. Stiltiende passivitet ved overvældende krænkelse af rettigheden, kan dog i nogle tilfælde betragtes som at give afkald på sin ret. En manglende protest over for et større indgreb kan således medføre ophævelse af rettigheden. (Eyben og Von Eyben 1941, s. 618-625)

7.7 Ophør ved aftale

Ligesom man kan tilegne sig en vejret ved aftale, kan vejrettigheder også ophøre ved aftale, dog med kommunens godkendelse i byområder. En tinglyst vejret, som ophører ved aftale, kan hvis retten er tinglyst, udslettes af tingbogen, jf. TL § 11. Rettigheden kan bringes til ophør ved udtrykkelig aftale mellem vejejer og vejberettigede. Selvom denne type af varige kontraktforhold sædvanligt kan opsiges ved rimeligt varsel af den indskrænkede part, finder dette ikke anvendelse ved tinglyste servitutter. Der er altså ikke mulighed for, at ejeren af den tjenende ejendom kan komme ud af kontraktforholdet uden at indgå aftale, når man ser bort fra offentligretlige indgreb som ekspropriation. I de tilfælde, hvor der er flere påtaleberettigede til servitutten, er det naturligvis en forudsætning at også disse høres inden servitutten kan bringes til ophør. (Mortensen, Pagh og Von Eyben, Fast ejendom - Rådighed og regulering 2003, s. 71-73)

”TL § 11 stk. 1 Udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kræver kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, medmindre andre i denne berettigede har ladet en særlig erklæring tinglyse på den tjenende ejendom om, at deres samtykke skal indhentes til udslettelsen eller forandringen.”

Den tjenende ejendoms adkomsthaver, skal ikke nødvendigvis give sit samtykke til udslettelse eller forandring af den herskende ejendoms vejrettigheder over den tjenende ejendom, jf. TL § 11 stk. 1. Da den vejberettigede eftergiver sin ret til færdsel over den tjenende ejendom, hvilket ikke nødvendiggør samtykke fra den tjenende ejendoms adkomsthaver. Ved særlig erklæring kan der være tinglyst andre rettighedshavere, som skal give deres samtykke til servituttens udslettelse. Er der flere påtaleberettigede til en ret, kan retten alligevel aflyses for én af de påtaleberettigede. Regler om, at parterne skal høres før udslettelse af en servitut, gælder kun, når en ret skal ophøre som følge af aftale. TL § 11 gør sig altså ikke gældende i tilfælde, hvor en ret ophører ved tidsbegrænsning eller anden betingelse. (Willumsen 1997, s. 139-141)

En vejret, som ikke er tinglyst, kan naturligvis også ophøre ved aftale. Hvis en nedlagt privat fællesvej fremgår af matrikelkortet, kan der muligvis fremadrettet opstå tvivl omkring vejrettens eksistens, da veje optaget på matrikelkortet oftest viser en adgangsvej og dermed en vejrettighed. Hvis en vejret ikke er tinglyst, men fremgår af matrikelkortet, kan der være grund til at tinglyse en ophørsaftale for vejretten. Dette gøres, hvis vejen på anden årsag ønskes bibeholdt på matrikelkortet, eksempelvis i det tilfælde, hvor flere har vejret til en vej. (Illum 1943, s. 275)

7.8 Frigørende umulighed

En servitut kan bortfalde eller indskrænkes, når servitutudøvelsen bliver helt eller delvist umuliggjort. Her er der dog ikke tale om en konkret modråden, som kan medføre frihedshævd, men i stedet forhold som ikke er foranlediget af ejeren af den tjenende ejendom. Dette gælder, hvor en tidligere servitutindretning ikke lader sig retablere. Hvis færdsel ad en vej er umuliggjort af naturlige årsager, eksempelvis hvis vejen pludseligt er skyllet i havet, vil den vejberettigede ikke have krav på at der udlægges en ny vej over den tjenende ejendom. (Illum 1976, s. 604-611) Hvis forudsætninger for udøvelsen af en servitut ikke længere er til stede, kan servitutten altså udslettes af tingbogen. Rettigheden er mistet ved en frigørende umulighed, ikke sket som et brud på servitutforpligtelsen. (Evald 1992, s. 66)

7.9 Interessebortfald

Servitutter kan også have mistet deres berettigelse uden at være blevet udslettet af tingbogen, ved eksempelvis ændret lovgivning eller ved, at formålet med servituten ikke længere er anvendeligt. Dette kan eksempelvis ske i det tilfælde, hvor ejendomme i et område alle er pålagt enslydende servitutter for at sikre et ensartet udtryk. Overtid sker det at disse servitutter ikke håndhæves og området mister dets tiltænkte fremtræden. Sådanne servitutter kan derved bortfalde ved interessebortfald, da det synes urimeligt at opretholde servituten over for enkelte ejendomsejere, når nu servituten er formålsløs. (Mortensen 2010, s. 135-136) Ændringer i anden lovgivning kan medføre, at servitutter bortfalder. Dette skete eksempelvis da friluftsreklamer blev forbudte, da man vedtog naturfredningsloven. Det medførte, at servitutter, der gav ret til at opstille friluftsreklamer bortfaldt. Servituten kan i visse tilfælde opretholdes med lettere forandret indhold. (Illum 1976, s. 624-628)

7.10 Mortifikationsdom - TL § 20

Tinglyste overflødige servitutter kan, jf. TL § 20, udslettes af tingbogen ved at tinglysningsdommeren vedtager at disse åbenbart er ophørt. TL § 20 finder anvendelse for rettigheder, som klart må antages at have mistet sin betydning. (Illum 1976, s. 320) Dette kaldtes tidligere en mortifikationsdom, hvor det ligeledes konstateredes, at en nærmere angiven hæftelse eller byrde i tingbogen ikke længere var gældende for en given ejendom. Disse bestemmelser er således udelukkende en konstatering af servituttens ikke-beståen og derved ikke i sig selv en ophørsmåde. Eksempelvis vil TL § 20 finde anvendelse, når en privat fællesvej opklassificeres til offentlig vej uden vejretten aflyses, da må servituten for fremtiden anses for ikke-bestående.

7.11 Betinget vejret

En vejret kan tillige ophøre som følge af ordlyden af servituten. Altså kan en vejret være tidsbegrænset eller betinget, jf. TL § 10 stk. 5. Hvis en vejret er tidsbegrænset, vil denne ret bortfalde efter indholdet af servituten. Er en vejret betinget kræver vejrettens eksistens, at visse ydre betingelser er opfyldt. Eksempelvis kan en vejret være betinget af betaling af en kompensation til den tjenende ejendom. (Evald 1992, s. 71-73) En servitut kan desuden være personlig, uden mulighed for overdragelse af retten, hvorfor servituten da også ophører, når den påtaleberettigede går bort. (Illum 1943, s. 241)

Misligholdelse af tinglyst aftale kan altså forårsage, at en servitut kan ophøre. Ved tinglyste vejrettighedsservitutter tilknyttes ofte forpligtelser angående vedligeholdelse af servitutindretningen eller betaling af vederlag for benyttelsen henholdsvis vedligeholdelsen af servitutindretningen. Misligholdelse af denne del af aftalen af den vejberettigede kan gøre vejejereren berettiget til at hæve aftalen. Dette kaldes 'hæveadgangen'. Som enten kan ske frivilligt som følge af aftale eller ved en retssag. (Evald 1992, s. 67)

Den tinglyste vejret, kan kræves udslettet af tingbogen, hvis servituten er personlig og den påtaleberettigede er gået bort, eller hvis retten er bortfaldet, fordi rettighedshaveren ikke har opfyldt visse betingelser. En servitut ophører i disse tilfælde ikke som følge af aftale, og TL § 11 finder dermed ikke anvendelse. (Willumsen 1997, s. 139-141) Ejeren af den tjenende ejendom kan dermed anmode om at servituten bliver udslettet med den påstand, at servituten er

åbenbart ophørt, jf. TL § 20 stk. 1. Tinglysningsdommeren foretager derpå udsletningen af servitutten. Er der tvivl om, hvorvidt retten er åbenbart ophørt, kan tinglysningsdommeren følge proceduren jf. TL § 20 stk. 2, hvorefter der vil være en høringsperiode. Kommer der indsigelser som er berettigede, kan servitutten ikke slettes og sagen må føres ved domstolen. Hvorefter man ved hjælp af den afsagte dom kan få servitutten udslettet. (Mortensen 2010, s. 339)

Der altså forskellige måder hvorpå en misligholdt betingelse, foreskrevet i en servitut, kan resultere i en udslettelse af servitutten.

- Hvis parterne er enige om at aftalens ophør så kan servitutten aflyses, jf. TL § 11.
- Hvis servitutten åbenbart er ophørt kan denne udslettes, jf. TL § 20.
- Hvis den påtaleberettigede er uenig i servitutens ophør må sagen føres for domstolen.

7.12 Ajourføring af matriklen og tingbogen

I analysen af vejrettens skabelsesgrundlag fremgår det, at der fremadrettet eksisterer et krav om, at alle veje, som fungerer som adgangsvej til en ejendom optages på matrikelkortet. Når en sådan vejret ophører, vil denne blive udslettet af tingbogen, hvis den til at starte med blev tinglyst. Ophører en aftale om vejret på en af de i denne analyse omtalte måder, kan vejretten udslettes af tingbogen ved at vise dokumentation i form af en dom, ekspropriationsbeslutning mv. (Illum 1943, s. 273-279). Matrikelkortet bliver dog i de fleste tilfælde ikke synkroniseret og ajourført efter tingbogen. Ajourføring af matrikelkortet sker derfor ofte kun på foranledning af kommunen, eller hvis der sker matrikulære ændringer i området i samme forbindelse. Der kan således opstå uvished omkring hvilken betydning en optaget vej har og om der er tilknyttet vejrettigheder til de private fællesveje, som fremgår af matrikelkortet. Matrikelkortets retsvirkning, som bevismateriale for en vejret, er altså ikke altid er retvisende.

7.13 Opsamling

Af analysen af vejrettens forandring og ophør fremgår det hvordan vejrettigheder kan bortfalde. Vejrettigheder kan, ændres eller ophæves ved aftale mellem parterne, eller i tilfælde af at retten er tinglyst ved at den vejberettigede afstår servitutten, såfremt der ikke er andre påtaleberettigede. Der kan ligeledes laves aftale om en ændring af servitutten, som efterfølgende tinglyses som ny tinglyst servitut. Servitutten kan af sin ordlyd ophøre ved tidsbegrænsning eller anden betingelse. Herefter kan den udslettes af tingbogen, da den må anses som irrelevant. Ligeledes kan andre servitutter, der mister sin relevans eller er i modstrid med ny lovgivning ophæves af tinglysningsdommeren. Hvis en tinglyst aftale om vejret misligholdes kan servitutten begæres udslettet af tingbogen. En vejret kan eksproprieres til fordel for almenvellet, i så fald skal der naturligvis skaffes vejadgang til offentlig vej for ejendomme, som ikke har anden vejadgang. Kommunen kan ved beslutning nedlægge en privat fællesvej, hvorefter vejretten kan ophæves. Fortrængning af en vejret kan tillige ske i forbindelse med, at en tjenende ejendom sættes på tvangsauktion. Hvis der ikke modtages bud, som er store nok til at indfri gælden til pantaverne, kan pantaverne kræve, at ejendommen opråbes under alternativt opråb. I denne proces værdisættes rettigheder, hvorved der kan ske fortrængning. Vejrettigheder, der ændres over tid, selvom de er tinglyste, ændres ved at den tjenende ejendom vinder hel eller delvist frihedshævd over den tinglyste vejret.

Vejrettigheder kan ændres eller ophæves over tid ved hævde eller frihedshævd. Aftaleerhververe i god tro kan fortrænge utinglyste rettigheder, og kan fortrænge hævdvundne rettigheder inden for to år fra det tidspunkt aftaleerhververen først bliver klar over krænkelsen af sin ret.

Forandringsmulighed	Forandringens resultat	
	Ophør	Ændring (fortsat vejret)
Aftaleerhverver i god tro	X	
Tvangsauktion	X	
Retssag	X	X
Ekspropriation	X	X
Kommunal nedlæggelse	X	X
Frihedshævd	X	X
Ophør ved aftale	X	X
Frigørende umulighed	X	
Tidsbegrænsning eller betingelse	X	
Interessebortfald	X	

Det fremgår af analysen af forandring og ophør at vejrettigheder kan ophøre selvom disse er beskyttede. I skemaet er listet vejrettigheders mulige forandringer og i visse tilfælde trusler. 'X' indikerer om forandringen kan forårsage ophør of forandring. Skemaet viser dermed hvilken form for ændring de forskellige forandringsmuligheder kan resultere i. Udstrækningen af den forandring eller ændring, der kan forekomme ved de listede muligheder, er forskellig. Dog knytter en del af omstændighederne sig udelukkende til ophør af servitutter. Det være sig for; tidsbegrænset eller betinget servitut og interessebortfald, samt ved tinglysning af aftaleerhververs ret, hvorved vejretten også bortfalder helt. I disse tilfælde er der således ikke mulighed for, at vejretten ændrer sig men kun at denne ophører helt. Ved tidsbegrænsning eller betingelse, vil vejretten altså ophøre når perioden udløber eller kravet ikke er indfriet. Ligeledes knytter interessebortfald sig til udslettelse af tinglyste servitutter, dog først når disse er uden betydning. Mislighold af en aftale i form af betingelser i en servitut foranlediges dog udelukkende af ejendomsjerne, hvorimod interessebortfald kan skyldes offentligretlige tiltag, der pludselig stiller en servitut umulig at håndhæve, men kun når servitutten i sig selv er formålsløs.

Ophør af servitutter ved ovenstående metoder fordrer, at en servitut umiddelbart kun ophører, hvis denne ikke længere er berettiget. Ved tvangsauktion kan privatretlige servitutter ophøre, hvis ikke der bliver givet tilstrækkeligt høje bud på ejendommen.

Kommunens råde muligheder over vejrettigheder gør det ligeledes muligt at ændre på og ophæve rettigheder, der fortsat kan betragtes som relevante. Kommunen har dog en forpligtigelse til at bevare den fornødne vejadgang til en ejendom. Det samme er gældende for vejrettigheder, der eksproprieres.

Af skemaet fremgår det dermed at der er flere måder en vejret kan ophøre på end måder hvorpå vejretten forandres. Ophørsmulighederne er således mangeartede, mens mulighederne for

forandring af vejretten hovedsagligt sker ved aftale mellem parterne eller forårsages ved frihedshævdserhvervelse.

Vejrettigheder er alle forskellige og sikres derfor også forskelligt. Ingen af disse er dog immune over for hævdservhvervelse over rettighederne. Da hævd udøves ved en konstant råden i minimum 20 år, betyder det således, at den hævde part allerede i praksis er i besiddelse af det, der hævdes. Hævdservhvervelse over vejrettigheder er således ikke en pludselig hændelse. Modsat kan ekspropriation af en vejret være meget pludselig og med alvorlige konsekvenser for den vejberettigede. Forskellen i graden af pludselighed og alvor mellem forandringsmulighederne er vidt forskellig, men hvordan kvantificerer man en så subjektiv krænkelse af ejendomsretten?

Forandringsmulighed	Indtrædelsens pludselighed	Forventet indtrædelse
Aftaleerhverver i god tro	Hurtig	Uforventet
Tvangsauktion	Hurtig	Uforventet
Ekspropriation	Hurtig	Uforventet
Kommunal nedlæggelse	Hurtig	Uforventet
Frihedshævd	Langsom	Til dels forventet
Ophør ved aftale	Hurtig	Forventet
Frigørende umulighed	Langsomt/hurtigt	Uforventet
Interesseborrfald	Langsomt/hurtigt	Uforventet
Tidsbegrænsning eller betingelse	Hurtig	Forventet

Ovenstående skema tjener til at skabe overblik over forandringsmulighedernes pludselighed for ejeren af ejendommen. Ligeledes listes hvorvidt det har været muligt at forudse forandringen eller ophøret af vejretten. Hvis ændring af en vejret sker uden ejeren forinden havde kendskab til den mulige ændring, kan ulempen ved indgrebet føles større for de involverede. Hastigheden, hvormed ændringen foregår, spiller ligeledes også en rolle i forhold til, hvor krænkert man føler sin ejendomsret er blevet.

7.14 Ulempen ved forandring

Forandringens egentlige alvor ligger helt grundlæggende i, hvor essentiel vejretten er - eller var - for ejendommen. Er der tale om en sekundær vejadgang, som ikke blev anvendt ofte, eller eksempelvis en stiadgang til en strand, kan en sådan indgriben virke mindre alvorlig, end hvis vejretten var den væsentligste vejadgang til ejendommen eller en vejret, der forbandt agerjorde som dyrkedes fælles.

Ved utinglyste vejrettigheder kan en aftaleerhverver i god tro ophæve en eksisterende vejret. Sker dette er ophævelsen pludselig og uventet, hvorfor fortrængningen må være alvorlig for den vejberettigede. Utinglyste hævdvundne rettigheder har derimod en længere frist og fortrængningen sker ikke direkte som følge af at aftaleerhververen tinglyser sin ret. Hvis retten overhovedet fortrænges sker dette inden for en 2-årig periode. Muligheden for helt at få ophævet sin vejret på denne forholdsvis korte måde, gør dog forandringen alvorlig for den vejberettigede.

Det mest indgribende scenarie vurderes at være i forbindelse med tvangsauktion af en tjenende ejendom, hvorved vejberettigede kan risikere at miste sin vejret helt uden skelen til interessen i denne. Kreditorer, der forestår tvangsauktionen, kan således handle både i god eller ond tro, og vejrettilhaveren risikerer, at en fortsat relevant servitut udslettes af tingbogen.

Pludseligheden i dette scenarie er øjeblikkelig, og den almindelig vejretsindehaver vil nok ikke være opmærksom på foreliggende risici. På trods af at vejberettigede kan forsøge at beskytte sin vejret bedst muligt, er tvangsauktionen et indgreb, der trumfer al anden sikring. Indgrebet rammer kun denne ene herskende ejendom, og der gives ingen erstatning for tabet. Det kan derfor nødvendigvis virke meget krænkende at miste sin vejret på denne måde.

Kommunal nedlæggelse eller ekspropriation kan ligeledes virke alvorligt da dette gøres af fælles hensyn og derved ikke altid med vejberettigedes interesser for øje. Ved kommunal nedlæggelse vil større indgreb dog føre til alternative vejrettilhaver, hvis vejretten er essentiel for ejendommen. Indgrebet skal ligge i tråd med anden planlægning, og selvom denne type indgreb kan være overraskende for den enkelte, vil resultatet af indgrebet dog aldrig være modstridende overordnet planlægning. Ved alvorlige ekspropriative indgreb gives erstatning og dette kan naturligvis godtgøre skaden, således at det ikke føles krænkende i samme grad. Ulempen er således stor, men kan i mange tilfælde mindskes ved, at der tages højde for interessen i vejrettilhaveren.

Indgriben ved frihedshævd kan ikke siges at være pludselig, men kan alligevel volde ulempe, specielt hvis vejen var eneste adgangsvej. I de tilfælde, hvor der udøves en synlig råden som fører til frihedshævd, eller hvor servituten bortfalder, da det vurderes, at der ikke længere er interesse for denne, sker ændringen eller ophøret ikke pludseligt. Alvoren af ændring i disse tilfælde kan ligeledes ikke vurderes indgribende. I det tilfælde at en servitut bortfalder, fordi den ikke længere skønnes at gælde, da vil det blot være en formsag af teoretisk karakter i tingbogen, der vil således ikke kunne bemærkes en ændring på ejendommen. Ulempens alvor kan dog ved frihedshævd vurderes mere grel.

Ved almindelig aftale mellem parterne er disse begge involverede i en ændring eller ophør af vejrettilhaver. Forandringen kan være alvorlig, men da det ikke kan komme pludseligt for nogen af parterne, kan ulempen ikke vurderes meget alvorlig. Ved tidsbegrænsning eller anden begrænsning, der indgår i servitutters pålydende, kan det ligeledes ikke overraske servitutindehaverne, med mindre servituten knytter sig til ejendom, der er blevet overdraget til en uopmærksom køber. Ulempen kan være nok så stor, men da det hele tiden har været oplyst begge parter, kan krænkelsen umuligt føles voldsom.

I det særlige tilfælde at en servituts ordlyd inkluderer kontraktmæssige forhold, som den ene part skal overholde, og hvor disse krav misligholdes, da kan aftalen ophøre pludseligt. Det vil dog sige, at den part der misligholder aftalen, ligeledes er den, der mister sin rettighed. Der er således udelukkende tale om, at en servitut kan ophøre, hvis den part, der anvender adgangen, misligholder sin del af aftalen og således selv er skyld i at miste sin ret. Selvom indgrebet kan føles alvorligt og pludseligt, kan det dog ikke som sådan overraske.

Skal man udlede hvilke ulempe disse scenarier forårsager, kan der lægges vægt på om det har været muligt at forudse indgrebets kommen. Ligeledes om ændringen gradvist foretages over tid

eller om den sker pludseligt. Hvis indgrebet rammer bredt, kan den enkelte ikke i samme grad føle sig krænket. Dette princip gælder i den erstatningsfrie regulering, som blandt andet omfatter lokalplaner, der kan ændre på vejrettighedens udstrækning. I tråd med dette kan specifikke tiltag, der rammer en enkelt eller få ejendomme føles yderst krænkende. Det er i alle tilfælde yderst individuelt for hver enkelt ejendom, hvad de kan tåle af ændringer. For de fleste af de mere krænkende indgreb findes der klageinstanser, ejerne kan henvende sig til. Dette gælder dog ikke ved tvangsauktion, som ellers er meget ufordelagtig for den vejberettigede. I næste kapitel foretages en analyse og vurdering af hvor standhaftige vejrettigheder er over for ovenstående forandringsmuligheder.

8 Analyse af vejrettens modstandsdygtighed

I de tre forudgående kapitler er der foretaget analyser af henholdsvis vejrettigheders skabelse, beskyttelse og forandring. Analyserne uddyber hver især elementer af problemformuleringen og resultaterne af de forudgående analyser er derfor centrale elementer i denne sidste analyse af vejrettigheders modstandsdygtighed over for forandringsrisici. Resultaterne opsummeres i nedenstående skema.

Skabelsesgrundlag	Beskyttelse	Ophør
Udstykning Privatretlig aftale Hævd Kendelse jf. VRL § 2 Ekspropriation Kommunal tildeling Udskiftningsveje	Tinglysning Vejrettighedsloven TL § 52	Ved aftale Servituttens indhold Kommunal nedlæggelse Ekspropriation Tvangsauktion Aftaleerhverver i god tro Frihedshævd Interessebortfald

På baggrund af analyserne af vejrettens skabelse, beskyttelse, forandring og ophør er det i denne analyse muligt at analysere problemformuleringens omdrejningspunkt; på hvilken måde en vejret, med de forudsætninger vejretten har, er modstandsdygtig over for trusler mod dennes eksistens. Målet er at finde frem til, hvorledes beskyttelsen af vejrettighederne spiller ind på risikoen for forandring af vejrettigheden samt deres modstandsdygtig over for disse trusler, som ikke indgås på frivillig basis, og dermed, hvilken betydning beskyttelsesformen har for en vejrets modstandsdygtighed.

Det fremgår af analyse af beskyttelsen, at vejrettigheder kan beskyttes med lovhjemmel i tinglysningsloven eller i vejrettighedsloven. Ved begge beskyttelsesformer kan vejrettigheder være sikret mod ekstinktion fra aftaleerhverver og retsforfølgning. Som det fremgår af analysen af vejrettens beskyttelse, har beskyttelserne ikke samme udstrækning og finder derfor anvendelse i forskellige situationer. Sikringen beskytter i tilfælde, hvor nye ejere eller forældelse bringer rettighederne i fare for ophør. Det kan derfor diskuteres, i hvilken grad det er nødvendigt at beskyttelsesformerne beskytter og om det for nogle vejrettigheder overhovedet er nødvendigt med beskyttelse.

En vurdering af modstandsdygtigheden, som beror på en sammenstilling af beskyttelsesformerne, med de mulige trusler om ekstinktion eller forandring af vejrettigheder, vil vise beskyttelsesformernes forskelligheder. Herunder inddrages de ufrivillige forandringsmuligheder, som kan overvinde en vejret. Således vurderes de ophørsmuligheder, der træder i kraft af aftale eller anden mindelighed, ikke. I stedet diskuteres de indgreb, der truer vejrettigheder på trods af beskyttelsen i de to forskellige beskyttelsesformer.

Den juridiske litteraturs tidsskrifter Ugeskrift for Retsvæsen og Miljøretlige Afgørelser og Domme indeholder de væsentligste afgørelser fra højesteret, samt principielle kendelser og domme fra landsretterne. (Karnov Group Denmark A/S u.d.) Ved en bred søgning i

tidsskrifternes databaser er en række relevante domme udvalgt. Der udvalgte domme med fokus på vejrettens beskyttelseshjemmel. En domsundersøgelse af relevant retspraksis beror sig således i det følgende på disse udvalgte domme. Analysen af dommene inddeles efter hjemlen til beskyttelse af vejretten. Da tidsskrifterne udelukkende bringer afgørelser, der er vurderet væsentlige og principielle, vil dommene, som er bragt i tidsskrifterne være med til at forme retspraksis fremadrettet. Det er derfor relevant at inddrage både ældre domme og nyere domme, for at etablere en forståelse af indvirkningen på den hidtidige praksis og den nuværende. I analysen af dommene udledes deres indvirkning i den samlede retspraksis for vejrettighedsbeskyttelse.

I den endelige diskussion af vejrettigheders modstandsdygtighed sammenholdes resultaterne af forudgående analyser med analysen af retspraksis. Derved muliggøres vurdering af om vejrettigheder er tilstrækkeligt sikrede, alt efter beskyttelsesformen, idet udfaldet af undersøgte retssager vil reflektere modstandsdygtigheden afhængigt af beskyttelsesformen. Pointerne i afsnittene angående vejrettens dokumentation, beskyttelsens gennemsigthed samt forandringens ulempe inddrages i den afsluttende diskussion, som dermed samtidig en vurdering af hvorledes, og i hvilken grad, beskyttelsesformerne adskiller sig.

8.1 **Vejrettigheder beskyttet af tinglysningsloven**

Vejrettigheders beskyttelsesformer blev behandlet i den anden analyse. Det fremgik af analysen, at vejrettigheder beskyttet med hjemmel i tinglysningsloven som hovedregel er tinglyste jf. TL § 1. De tinglyste rettigheder indgår derved på ejendommens blad i tingbogen. Af analysen fremgik det dog også, at vejrettigheder kan opnå beskyttelse ved tinglysningsloven med hjemmel i TL § 52, hvorved de altså ikke fremgår af ejendomsbladet. For at vejretten kan være beskyttet efter TL § 52 kræver det, at vejretten er gyldigt stiftet med virkning for tredjemand inden tinglysningslovens ikrafttræden. Som nævnt var der, før tinglysningsloven, mange måder, hvorpå rettigheder kunne være gyldige over for tredjemand uden tinglysning, for eksempel behøvede hævdvundne rettigheder ikke tinglyses. Analysen viste altså, at det generelt kan siges, at vejrettigheder, som er stiftet ved udskiftningen, er beskyttet ved TL § 52. Da vejretten er stiftet med retsvirkning for tredjemand. (Willumsen 1997) Der vil i dag, oven i købet være vundet hævd til de udskiftningsveje, som stadig eksisterer. Hvorfor udskiftningsveje på to måder er beskyttede jf. TL § 52.

Analysen af vejrettens forandring og ophør viste, at visse forhold truer vejretten mod ufrivilligt ophør eller forandring. Fortrængningen kan ske på foranledning af den tjenende ejendom i form af frihedshævd udøvet direkte i ordinær hævdstid eller indirekte i alderstid. Internt mellem parterne trues tinglyste rettigheder ligeledes af mislighold, hvor der er i servitutbeskrivelsen indgår et kontraktforhold som den ene eller begge parter skal opretholde.

Analysen viste desuden, at udefrakommende trusler også kan have offentligretlig karakter. Kommunen kan nedlægge vejen, hvorved det umuliggøres at udøve sin vejret. Vejnedlæggelsen kan ske direkte ved kommunalbestyrelsens beslutning eller ved ekspropriation til vejanlæg eller til realisering af en lokalplan.

Tinglyste vejrettigheder er beskyttet mod senere aftaleerhververe, dog kan vejretten ophøre i forbindelse med tvangsauktion af en ejendom. Kapitaliseres servitutterne under alternativt opråb ophører rettighederne på trods af sikring ved tinglysning.

Modstandsdygtigheden over for disse trusler mod tinglyste vejrettigheder vurderes af domstolene og udmunder i afgørelser, som er en del af retspraksis.

8.1.1 Retspraksis for vejrettigheder beskyttet af tinglysningsloven

Elleve domme er her uddybet og analyseret. Dommene er med til at bidrage til fortolkning af tinglysning som beskyttelse samt udstrækningen af de forandringer, som kan overgå en vejret. Dommene danner derved den fremsøgte retspraksis. Og kan hjælpe til fortolkningen af hvordan en tinglyst vejret kan ophøre.

8.1.1.1 U.1952.937Ø

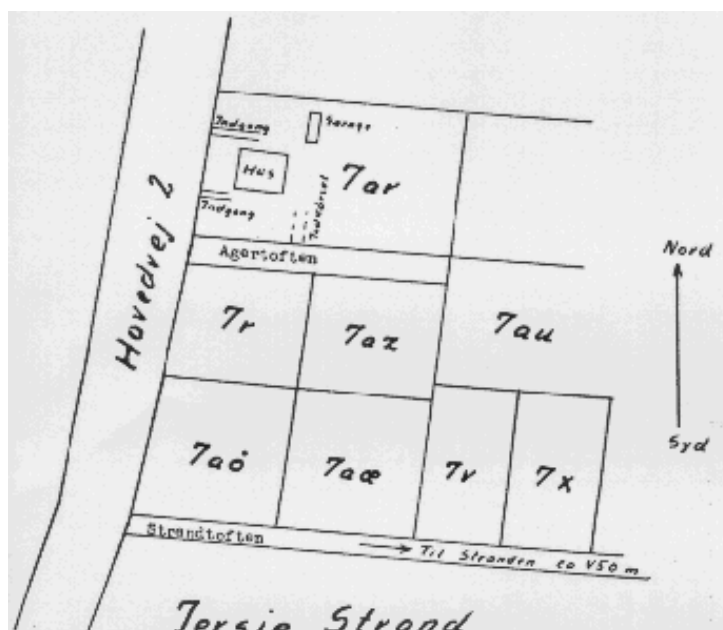
I 1935 udstykkede ejeren af modernatrikelnummeret 7ar sin ejendom og solgte udstykningen, som er markeret med grønt på illustrationen nedenfor, med matr.nr. 7r, (som senere udstykkedes til 7r, 7az, 7ao, 7aæ, jf. figur 11 og 12). Skødet til brug for overdragelsen af 7r indeholdt følgende formulering:

"Sælgeren (matr.nr. 7ar) udlægger langs Parcellens sydlige Grænse en 4 m bred Vej, paa hvilken Vej Køberen faar Færdselsret, ligesom Sælgeren udlægger en Sti gaaende fra Matr. Nr. 7 ar mod Syd, ad hvilken Sti Køberen faar Færdselsret til Stranden, og vil Skødet være at tinglyse som servitutstiftende paa Matr. Nr. 7 r Jersie vedr. Færdselsret ad den ommeldte Vej og Sti. Paataleret har Ejeren af Matr. Nr. 7 ar Jersie." (U.1952.937Ø)

Vejen blev udlagt med navnet Agertoften, som det fremgår af kortet, men stien blev aldrig anlagt. Grunden var udelukkende bebygget i dens nordøstlige hjørne og der har således næppe været grund til at anlægge en sti på tværs af naturgrunden.



Figur 11 Først udstykkedes en større sommerhusgrund, her markeret med grøn. Af 7r udstykkedes senere 7r, 7az, 7ao, 7aæ (U.1952.937Ø)



Figur 12 Kort over matr.nre. involveret i U.1952.937Ø.

I 1946 udstykkede ejeren af 7r sin grund til fire lige store grunde. De to nordligste grunde skulle da have adgangsvej ad Agertoften og servitutens ordlyd angående vejretten var således relevant for disse matr.nre., de to sydligste fik efterfølgende adgangsvej ad vejen langs stranden kaldet Strandtoften.

Da landinspektøren i servitutattesten erklærede at den tinglyste rådighedsservitut udelukkende fandt anvendelse på matr.nr. 7r og 7az, så han bort fra servitutens adgangsbestemmelser for den sti, der skulle gå ned over de fire ejendomme, således at ejeren af 7ar kunne færdes til stranden. Dette erkendte landinspektøren, at det skyldtes en fejl fra hans side ved servituterklæringen.

En sti var i mellemtiden blevet trampet ned langs det østlige skel af matr.nr. 7az og 7aæ. Ved overdragelse af matr.nr. 7aæ i 1951 gjordes køber bekendt med, at der ingen tinglyst ret var, men at der foregik færdsel over ejendommen. Efter overdragelsen blev stien spærret med et pigtrådshegn.

Sagen blev anlagt mod tinglysningsdommeren, for at få den oprindelige fejl rettet, således at en stipassage over ejendommen skulle blive tinglyst på de to sydligste matr.nre.

Retten lagde dog vægt på den tjenende ejendoms ulempe forårsaget af færdslen sammenlignet med den ulempe, som ville ramme den herskende ejendom ved at benytte landevejen til færdsel ned til stranden. Dermed var den tjenende ejendoms ulempe for stor i forhold til den ulempe, ejeren af den herskende ejendom pådrog sig ved ikke at have retten. Der blev dog givet principielt medhold i, at landinspektøren havde begået en fejl ved servituterklæringen og var erstatningspligtig herfor. Dog også at den pågældende tinglysningsekspedition måtte være tinglysningsdommerens ansvar og derfor udbetaltes 500 kr. i erstatning fra statskassen.

På trods af erkendelsen af at der var begået en fejl, kan aftalen dog ikke tinglyses på ejendommen, uden denne indgås med den nuværende ejer. U.1952.937Ø stadfæster bestemmelserne i TL § 34, hvorefter der gives erstatning til den forurettede part, som måtte være kommet i klemme på grund af en fejl i tingbogen. Dommen afspejler tinglysningslovens omfattende virke, hvorefter man er berettiget til erstatning, hvis man er blevet forurettet som følge af fejl sket under føringen af tingbogen. Således viser dommen også, at udstrækningen af erstatning efter TL § 34 må bero på en vurdering af den ulempe en opretholdelse af servituten vil påføre/ikke-påføre ejeren af den tjenende/herskende ejendom.

8.1.1.2 U.1953.306H

Ved landinspektørerklæring, jf. TL § 20, udslettedes i foråret 1947 en tinglyst vejret fra 1917. Den hidtil for vejretten tjenende ejendom blev kort tid efter købt og omtrent 2 år efter blev vejen spærret for færdsel af den nye ejer. Vejretten blev udnyttet frem til overtagelsen af den tjenende ejendom samt i de to år efter overtagelsen, indtil vejen blev spærret.

Højesteret fandt, at udslettelsen af servituten fra tingbogen havde været retsstridig, da færdselsretten ikke kunne anses som åbenbart ophørt. Højesteret udtalte, at tinglysningsdommeren ikke ved landinspektørens erklæring frigjorde sig for pligt over *"selvstændigt at tage stilling til et retsspørgsmål som det her foreliggende, hvor retten til den stadig stedfindende brug af vejen beror på fortolkningen af en aftale."* (U.1953.306H)

Udslettelsen skete ved fejl begået af tinglysningsdommeren, men det forhold at ejeren af den tjenende ejendom var klar over vejrettens eksistens, gjorde denne i ond tro og der blev derfor ikke tilkendt erstatning jf. TL § 34. Vejberettigede fik medhold ved højesteret og tinglysningsdommerens fejl blev berigtiget i tingbogen.

Ud fra U.1953.306H kan det udledes, at for at være berettiget til erstatning jf. TL § 34 er det væsentligt, at den forurettede part har været i god tro om en eksisterende/ikke-eksisterende rettighed, som parten har støttet sin ret på. Dommen viser desuden, at selvom rettigheden er udslettet af tingbogen, kan den stadig være gældende, hvilket er en væsentlig pointe for tinglysningens modstandsdygtighed.

8.1.1.3 U.1968.343V

I U.1968.343V var en vejretsservitut over en landbrugsejendom tinglæst i 1875. Efterfølgende, omkring 1930, var der af vejberettigede givet en midlertidig tilladelse til at ejeren af den tjenende ejendom måtte opløje og dyrke arealet foranlediget af, at bygningerne på ejendommen blev revet ned og flyttet til en anden del af ejendommen. Vejretten var derfor ikke længere essentiel for den herskende ejendom. I 1966 forbød den nye ejer af den tjenende ejendom den herskende ejendoms ejer at færdes over arealet, da den nye ejer opdagede, at der foregik færdsel over hans ejendom. Vejberettigede indstævnte da ejeren af den tjenende ejendom, for at stadfæste sin servitutret til færdsel over hans ejendom.

Ejeren af den herskende ejendom argumenterede med henvisning til sin tinglyste servitutret samt til det forhold, at der udelukkende var givet en midlertidig tilladelse til opløjning og dyrkning af vejen. Samtidig understregedes det, at vejretten oplystes ved den tjenende ejendoms overdragelse til den nye ejer i 1950. Dog havde sælger gjort opmærksom på, at vejretten ikke blev benyttet og der derfor kunne pløjes. Den vejberettigede førte bevis for en sporadisk gående anvendelse af vejretten. Vejejeren mente modsat at have vundet frihedshævd over vejretten, da vejen ikke havde eksisteret i ca. 37 år og at vejretten havde mistet sin betydning i forbindelse med bygningernes flytning, hvorved færdselsretten ikke var blevet udnyttet.

Byretten gav medhold i, at vejejeren havde udøvet en synbar modråden og derved vundet frihedshævd over arealet. Dommen blev anket til landsretten, som omstødte dommen og gav den vejberettigede medhold. Der lagdes her vægt på at den tilladelse, der var givet til opløjning og dyrkning af jordstykket, ikke medførte en afgivelse af vejretten. I U.1968.343V fastslås endvidere, at den udførte råden **"ikke har haft et videre omfang end tilladelsen gik ud på"** og derfor ikke opfylder kravene for at vinde frihedshævd.

Dommen fra 1968 fastslår retspraksis for den pointe, at en råden skal være uberettiget, og altså foretaget i **"videre omfang end tilladelsen"** (U.1968.343V), for at der kan vindes hævd. Foreligger der en mundtlig eller skriftlig, permanent eller midlertidig aftale, er der ikke tale om en uberettiget råden og dermed ikke mulighed for at vinde hævd eller frihedshævd til denne ret.

8.1.1.4 U.1978.988/2V

En for vejretten herskende ejendom havde i U.1978.988/2V siden dennes udstykning fra den tjenende ejendom i 1955, anvendt vejen til almindelig færdsel ud til en fællesvej. Vejretten blev aldrig tinglyst. Den tjenende ejendom blev købt i 1974 og ca. 2 år efter, i 1976, opløjede den nye

ejer det areal, der indtil da var anvendt til færdsel. Det fandtes ikke, at ejer af den tjenende ejendom havde gjort sin ret gældende inden for de to år efter skødets tinglysning, jf. TL § 26. Retten lagde til grund, at der var vundet hævd ved synbar færdsel over den tjenende ejendom i ordinær hævdstid.

Af U.1978.988/2V kan det udledes af tolkningen af fristen på to år sker restriktivt i det perioden, ud fra den vejberettigedes vidneforklaringerne, kun var nogle dage overskredet.

8.1.1.5 MAD1997.47H

Højesteretsdommen MAD1997.47H tog stilling til flere aspekter af retspraksis for rådighedsservitutter. Den omtvistede servitut indeholdte flere elementer. Af servituttens fremgik det blandt andet, at parcellen aldrig måtte bebygges eller beplantes og ejerne og beboerne af den herskende ejendom skulle have fri passage over den tjenende ejendom samt ret til at lade grus, gravet fra stranden, køres over den tjenende ejendom. Endvidere gav servituttens ret til, at ejeren af den herskende ejendom kunne benytte den tjenende ejendom som stejleplads, samt at en erhvervet ret til at opføre broanlæg kunne udnyttes af ejeren af den herskende ejendom.

Servituttens blev tinglyst i 1887 og gav ret til fri passage for ejerne af den herskende ejendom samt bygge- og beplantningsforbud på ejendommen. Servituttens ordlyd havde altså både karakter af rådigheds- og tilstandsservitut. I 1938 anlagdes en vej, Kystvejen, vandværts begge ejendomme, vha. inddæmning. Kystvejen afskar således den fri passage til vandet, som servituttens formål til dels byggede på. I 1941 vedtog Gentofte Kommune en byplan, som udlagde området til rækkehusbyggeri, dog blev byplanen opgivet på grund af offentlig kritik og fik således aldrig effekt. I 1976 kom en ny byplanvedtægt, som ophævede den forudgående. Den nye byplan havde til formål at bevare og samtidig forbedre området. Byggefelterne vurderedes ikke at kollidere, ifølge byplanens kortbilag, med adgangsservituttens over den tjenende ejendom og byplanen blev derfor tinglyst på de relevante ejendomme. I 1992 opkøbtes den tjenende ejendom med det formål at bygge i henhold til byplanvedtægten og samme år godkendte Gentofte Kommune byggeprojektet på grunden. Servitutberettigede anlagde herefter sag og byggesagen sattes i bero indtil sagen fandt afgørelse ved domstolen.

Servituttens ansås af ejeren af den tjenende ejendom som bortfaldet. På trods af uforenelighed mellem den første byplan og servituttens blev byplanen aldrig effektueret og ophævede således ikke servituttens. På baggrund af servituttens ordlyd, blandt andet angående afhentning og kørsel af grus fra stranden, som ikke længere var tilgængelig på grund af Kystvejen, påstod sagsøgte, at den var utidssvarende og derfor ophørt ved interessebortfald. Landsretten gav de sagsøgte medhold i servituttens interessebortfald, da ejeren af den herskende ejendom uden væsentlig ulempe fortsat havde mulighed for at få adgang til stranden ad en anden sti. Denne ret skulle ifølge landsretten vige for den tjenende ejendoms **"ret til uhindret udnyttelse af deres ejendom indenfor byplanens rammer"** (MAD1997.47H).

Dommen ankedes til højesteret, som gav ejeren af den herskende ejendom medhold i, at servitutretten ikke var ophørt. Det anførtes, at servituttens ikke var til hinder for byplanens hovedformål, som var at **"bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved"** (MAD1997.47H). Et tinglyst forbud mod bebyggelse på ejendommen var således ikke i strid med formålet og kunne derfor ikke lægges til grund at være til hinder for byplanens

virkeliggørelse. Højesteret lagde til grund at adgangsretten blev udnyttet, samt at ejeren af den herskende ejendom fortsat havde stor interesse i at bevare udsigten til vandet, hvorfor tilstandsdelen i servituten om forbud mod beplantning og bebyggelse også stadig var relevant. Højesteret fandt ligeledes at der ikke var grundlag for at ophæve servituten grundet passivitet.

Angående den del af servituten, der omhandlede adgangsretten, fastslog højesteret endvidere, at servituten havde karakter af en rådighedsservitut og alene af denne grund ikke kunne anses for bortfaldet ved vedtagelsen af byplanen. På trods af offentligretlige bestemmelser fik byplanen i denne dom ikke forrang over den privatretlige servitut.

Det kan udledes af dommen, at en servituts ophør afhænger af om den er modstridende med offentlig planlægning. Da tilstandsservituten gik ud på at holde ejendommen fri for bebyggelse, hvilket ikke kan siges at være i modstrid med byplanens formål, som var at bevare miljøet og bebyggelsen, kunne denne altså ikke fortrænges. En anden væsentlig pointe, der kan udledes af dommen omhandler interessebortfaldet. Dommen viser også et eksempel på, at servitutter ikke automatisk kan udgå ved forældelse, da der fortsat og i mange år kan eksistere berettiget interesse i at opretholde en tilstand eller fortsat brugsret. Tinglysning af servituten kan altså sikre rettigheder langt ind i fremtiden. Havde omtalte servitut ikke været tinglyst havde byplanen sandsynligvis fået gyldighed i mod ejeren af den herskende ejendom.

8.1.1.6 U.1999.1295Ø

Østre landsret gav i U.1999.1295Ø en indikation af, hvilken grad af aktivt udøvet råden, der skal til for at vinde frihedshævd over en tinglyst rådighedsservitut. Sagen omhandlede en tinglyst vejret fra 1932, som førte over den tjenende ejendom og efterfølgende ned til stranden. Ejeren af den tjenende ejendom gjorde ved retssagen gældende, at det siden 1960'erne ikke havde været muligt at færdes ad vejen, hverken gående eller kørende. Omkring 1979 var der opsat en kæde over vejen, der dog var let at passere. Efter 1985 var vejen groet til med strandroser, som gjorde vejen ufarbar. Vejen blev efterfølgende ikke benyttet af vejberettigede i en årrække. På trods af at rettigheden ikke blev udnyttet, gav både byretten og landsretten medhold til vejberettigede i, at der ikke kunne være vundet frihedshævd. Der skal således udøves en aktiv modråden, som forhindrer den vejberettigede i at udnytte sin ret. I sagen var der ligeledes ført bevis, for at vejen havde været spærret af et trådhegn i en periode fra før 1938 til en gang i 1950'erne. Dette kunne dog ikke med den fornødne sikkerhed anses for godtgjort og førte således heller ikke til, at vejretten blev ekstingveret ved frihedshævd.

Det pålægger efter U.1999.1295Ø således ejeren af den tjenende ejendom at udøve en modråden, som forhindrer den vejberettigede i at færdes ad vejen, for derved at kunne vinde frihedshævd. Der lægges dog også vægt på at den afspærring, som blev sat op var let at passere, hvorfor afspærringen ikke kunne betragtes som modråden, når man stadig kunne komme ned til stranden ad samme vej. Det forhold at vejretten ikke var udnyttet i længere perioder og at vejen efterhånden var blevet tilgroet var ikke relevant for afgørelsen, da den tinglyste ret ikke nødvendigvis behøver udnyttes. Retten skal altså forhindres udøvet for at denne bortfalder ved ordinær hævdstid.

8.1.1.7 U.2000.2486V

Modsat rettens dom i U.1999.1295Ø, blev der med dommen U.2000.2486V vundet frihedshævd af den tjenende ejendom over tinglyst færdselsret. Sagen omhandlede et tinglyst skøde, som bandt andet indeholdt ordlyden; *"køberen er indforstået med at den nordvestlige del af den solgte parcel (...) for så vidt angår en 3 meter bred strimmel regnet fra skellet, ikke må afspærres, beplantes eller benyttes på en sådan måde, at det vil være til hinder for, at ejerne (...) hvis de pågældende ønsker det, skal have ret til fri og uhindret færdsel såvel kørende som gående ad den nævnte strimmel jord"* (U.2000.2486V).

Skødet var tinglyst i 1949. Der blev omkring overdragelsestidspunktet opført et hønsehus på den omtalte strimmel jord af den tjenende ejendom. Tillige delvist inde på jordstykket, blev der i 1960'erne opført en garage efter nye ejere havde overtaget den tjenende ejendom. Den vejberettigede påstod, at ejeren af den tjenende ejendom var i ond tro om rettens eksistens, da denne jo var tinglyst. Retten fastslog, at hvorvidt den modrådende part er i god eller ond tro er uden betydning for, om der kan vindes frihedshævd. Retten fandt, at der med hønsehusets opførelse var rådet over ejendommen på en måde, som var uforenelig med færdselsretten i henhold til servitutten, og at denne råden var udøvet i mere end 20 år. Både byretten og landsretten gav således medhold til ejeren af den tjenende ejendom om, at der var vundet frihedshævd over rådighedsservitutten.

Af U.2000.2486V er det væsentlige, at frihedshævd kan vindes uagtet den frihedshævdendes viden om eksisterende rettigheder. Desuden er dommen et eksempel på, at rettigheder kan bortfalde ved frihedshævd selvom retten er tinglyst. I dette eksempel fremgår det desuden, at opførelse af bebyggelse på vejarealet vil være en tilstrækkelig form for modråden til at forhindre råderetten i at blive udøvet, hvorefter råderetten kan bortfalde.

8.1.1.8 U.2001.186V

U.2001.186V angik ligeledes hævdsbestemmelsernes analogi, frihedshævd. Sagen omhandlede to forhold. Den første påstand gik på, at ejeren af den tjenende ejendom skulle anerkende den tinglyste servitutret, tinglyst i 1956, til færdsel over ejendommen. Siden tinglysningen af servitutten havde ejerne efterfølgende, ved en fælles skrivelse til kommunen samt ved et fællesmøde, for alle de vejberettigede, først bedt kommunen oprette den tilstødende vej som en lukket vej. Retten fandt dog om dette forhold, at den vejberettigede ikke havde accepteret, at vejretten ændredes, da skrivelsen til kommunen ikke indeholdt henvisning til denne vejret. Ejeren af den tjenende ejendom skulle derfor anerkende den tinglyste ret som fortsat bestående. Det lagdes til grund, at vejen var benyttet til gennemkørsel indtil begyndelsen af 1970'erne, og at arealet efterfølgende var groet til. På trods af at vejretten ikke længere kunne udnyttes, var denne ikke begrænset ved, at der var sket en råden i strid med vejretten. Frihedshævd fandt derfor ikke anvendelse i denne sag og den tinglyste servitut var således ikke ekstingveret af ejeren af den tjenende ejendom.

Anden påstand domstolen skulle tage stilling til angik at tilpligte ejeren af den tjenende ejendom til at forestå åbning af vejen for færdsel i overensstemmelse med den vejret, der var fastsat i servitutten fra 1956. Dette forhold tog retten dog ikke stilling til, med begrundelse i privatvejslovens bestemmelser, der udelukkende giver vejmyndigheden kompetence til at træffe afgørelse angående vedligeholdelse af veje samt fordeling af udgifter i forbindelse hermed.

Retspraksis viser således, at for at vinde frihedshævd, skal ejeren af den tjenende ejendom kunne føre bevis for en modråden, der er uforenelig med servituttens indhold, og denne modråden skal udføres kontinuert i hævdstid. Desuden kræves der alderstidshævd for at tilgroning skulle have indvirkning på vejrettens beståen.

8.1.1.9 MAD2010.220Ø

En tinglyst vejret blev i MAD2010.220Ø af byretten fundet ophævet, da formålet var frafaldet, dog omstødte landsretten efterfølgende dommen og vejretten opretholdtes. Vejretten var tinglyst i 1937 og havde fungeret som adgangsvej for den herskende ejendom. Ved udstykning til sommerhusområde i 1967 anlagdes adgangsvej til de nye parceller og samtidig fik den herskende ejendom adgangsvej hertil. Vejretten var derfor ikke udnyttet i en årrække. Ejerne af den herskende ejendom har ifølge servituttens ordlyd *"nu og i Fremtiden har Ret til Færdsel over Matr. nr. 13 a paa den Vej som for Tiden findes og i den Bredde denne Vej for Tiden har"* (MAD2010.220Ø).

I 1969 pålagde vejmyndigheden den tjenende ejendom en adgangsbegrænsning med hensyn til benyttelse af markvejen, hvortil vejretten hørte, som adgangsvej til offentlig vej. Der tinglystes en adgangsbegrænsning, med hjemmel i vejbestyrelsesloven, udelukkende på den tjenende ejendom. Det var således gældende, at den tjenende ejendom ikke måtte have direkte adgang ud til den offentlig hovedlandevej, og derfor fandt byretten at formålet med vejretten hen over den tjenende ejendom og ud til denne offentlige vej ikke længere eksisterede og var ophørt ved interessebortfald.

Landsretten fandt at den tinglyste rådighedsservitut ikke var ophørt ved aftale, frihedshævd eller interessebortfald. Landsretten lagde til grund at den tinglyste servitut angående adgangsbegrænsningen ikke kunne tillægges betydning, da ejeren af den tjenende ejendom ikke var påtaleberettiget, og derfor ikke var part i sagen om den herskende ejendoms adgangsret til hovedlandevejen.

I dommen var vejretten altså ikke ophørt på grund af privatretlige forhold. Da kravene for at frihedshævd eller passivitet indtræder ikke var opfyldt. Ligesom det ikke kunne antages, at vejretten var ophørt ved aftale. Retten var dog muligvis ophørt på grund af offentligretlige tiltag. Det var dog ikke muligt for ejeren af den tjenende ejendom at lægge sag an i den henseende.

8.1.1.10 MAD2011.119H

MAD2011.119H omhandlede en tinglyst servitut om vejret fra 1924. Formuleringen i servituttens forudsatte at ejendommens ejer *"skulle tåle den over Parcellen i retningen Øst til Vest førende Markvej"* (MAD2011.119H). Sagen anlagdes for at opnå anerkendelse af servitutretten, og for at få fjernet faste installationer, som var blevet opført på et svingareal, samt at opnå friholdelse af en hjørneafskæring på baggrund af kvalitativ ændring af de transportmidler, der anvendtes ad vejen. Byretten fandt, at ejeren af den tjenende ejendom skulle tåle en udvidet trafik på markvejen, men at udvidelse med en hjørneafskæring klart overskred grænserne for den markvej servituttens omfattede. Et sådan indgreb ville således udvide vejretten og dermed have karakter af ekspropriation.

Ved landsretten omstødtes dommen, dog med dissens. En dommer mente, i tråd med byretten, at servituttens ikke tog stilling til vejrettens udformning, derfor måtte det antages, at den efterfølgende anlæggelse og anvendelse af vejen var udtryk for konkretiseringen af vejrettens udstrækning. Dommeren mente derfor, at udnyttelse af vejretten udelukkende kunne ske inden for de fysiske rammer.

De to dommere, som udgjorde majoriteten, fandt at driften af skov for den herskende ejendom krævede anvendelse af tunge og lange transportmidler og denne udnyttelse af en vejret ad en privat fællesvej var i overensstemmelse med servituttens ordlyd. Desuden mente dommerne, at de forhindringer, der var blevet opsat på den tjenende ejendoms grund forhindrede udøvelsen af denne vejret. Hvorfor retten fastslog, at svingningsarealet skulle holdes fri for forhindringer. Samtidig blev ejeren af den tjenende ejendom også forpligtiget til at fjerne de sten og betonsøjler, der forhindrede lastbilernes svingning. Vejretten havde hidtil været mulig at udøve, men den nye ejers udnyttelse af sin ejendom forhindrede vejretten i at blive udnyttet på en måde, så vejen tjente til fordel for formålet med den herskende ejendom. Således fandt landsretten, at servituttens ordlyd både omfattede kørsel med lastbiler og sættevogne ad vejen, men også at ejeren måtte tåle de forhold, der skulle til for, at vejretten kunne udnyttes. Landsrettens dom blev senere stadfæstet af højesteret, med dissens.

Dommen skærer en hårfin grænse mellem det, der skal og ikke skal tåles af udvidelse af trafikken ved udnyttelse af en vejret. Samtidig lægger dommen vægt på ordlyden af servituttens. Ved fortolkning af råderettigheder må rådighedens udnyttelse over tid lægges til grund. Den tjenende ejendom skal da også tåle en naturlig udvikling, som i ovenstående tilfælde afhænger af ejeren af den herskende ejendoms skovbrug. Dommen ændrede således opfattelsen af, hvornår noget må anses som et ekspropriativt indgreb og hvornår noget må anses som indeholdt af servituttens ordlyd. I dette tilfælde var vejrettens indhold således afhængig af hjørneafskæringen for ikke at miste sin anvendelighed. Det var denne umuliggørelse, som stenene og betonsøjlerne forårsagede, der gav udfaldet af dommen. Hvorefter den tjenende ejendom ikke blot måtte tåle vejen, men selve vejretten, hvilket dermed også omfattede de forhold, der gjorde det muligt at udøve vejretten.

8.1.1.11 MAD2012.1975V

To naboejendomme, hvortil den ene havde en tinglyst vejret over den andens ejendom, havde ved mundtlig aftale ophævet denne vejret i 1998. I 2001 overtog en ny ejer den herskende ejendom, dog uden at kende til vejrettens ophævelse ved mundtlig aftale. I 2007 gjorde ejeren af den tjenende ejendom indsigelse mod ejeren af den herskende ejendoms benyttelse af vejretten og henviste til den mundtlige aftale. I 2008 nedfældede den tidligere ejer af den herskende ejendom sammen med ejeren af den tjenende ejendom denne aftale om vejrettens ophør på skrift. Landsretten lagde til grund, at aftalen ikke var blevet nævnt for den nye ejer ved overtagelsen i 2001 og fandt det derfor ikke bevist, at der var indgået aftale om vejrettens ophør.

Det er altså nødvendigt, for med sikkerhed at bringe en vejret til ophør, at sørge for at rådighedsservituttens er udslettet af tingbogen. Hvis udslettelsen forsømmes kan godtroende erhververe i sådanne situationer forårsage, at vejretten genopstår. Dermed kan man komme i situationer, hvor vejretten i den virkelige verden er ophørt, mens de stadig fremgår af tingbogen. Dommen viser, at for at sådanne rettigheder ikke fortsat skal bestå, må det kunne bevises, at

retten er ophørt. Hvis ophøret ikke kan bevises, kan aftaleerhvervs gode tro lægges til grund, hvorfor retten består. På den måde sikres tinglysningens troværdighed ved også at imødekomme aftaleerhvervs interesse. Aftaleerhverver vil dermed kunne støtte ret på de forhold, som fremgår af tingbogen.

8.1.2 Resultat af retspraksis

Skemaet herunder opsummerer de undersøgte domme omhandlende vejrettigheder med lovhjemmel til beskyttelse mod forandringsrisici i TL § 1.

Domme	Resultat
U.1968.343V	Vejret beskyttet som følge af midlertidig aftale.
MAD1997.47H	Færdselsret var en rådighedsservitut, derfor ikke bortfaldet ved byplan og ej heller ved interessebortfald.
U.1999.1295Ø	En tinglyst vejret blev ikke mistet ved frihedshævd på trods af opsætning af lille kæde og tilgroning. Brugen var ikke uforenelig med servitutens fortsatte beståen.
U.2000.2486V	Færdselsret bortfaldet ved frihedshævd. Spørgsmålet om god eller ond tro kunne ikke lægges til grund for spørgsmålet om frihedshævd.
U.2001.186V	Vejret ikke mistet ved frihedshævd på trods af at vejen var tilgroet og uanvendelig. Retten tager ikke stilling til vedligehold eller udgifter hertil.
MAD2010.220Ø	Vejret ikke bortfaldet hverken på baggrund af frihedshævd, aftale eller interessebortfald. Offentligretlig deklaration tilsidesat i sagen, da den tjenende ejendom ikke var part i forholdet angående adgang til offentlig hovedlandevej.
MAD2011.119H	Servitut fortolket udvidende, svingareal ved hjørneafskæring tilkendt.

Når tvister om tinglyste vejrettigheder indbringes for domstolen, kan det af retspraksis udledes, at spørgsmålet om frihedshævd kan ligge til grund. Hvis en tinglyst vejrettighed skal trues af frihedshævd, skal den for vejretten tjenende ejendom kunne føre bevis for, at der er udøvet en modråden, der er uforenelig med servitutens indhold og at dette er gjort kontinuerligt i hævdstid. Grænsen for, hvornår en udøvet råden er tilstrækkeligt i strid med den tinglyste servitut til at ophøre ved frihedshævd, beror på en vurdering. Vurderingen kan ske ud fra de præcedensdannende domme. Ud fra det undersøgte kan frihedshævd, som antaget i litteraturen udelukkende vindes ved reel afspærring af vejen eller hindring af færdsel på vejen på anden vis, uden afbrydelse eller indsigelse fra den vejberettigede. Således viser retspraksis, at en kæde man kan passere ikke er tilstrækkelig modråden, men bebyggelse på vejarealet er. Det forhold, at den vejberettigede i en årrække ikke udnytter vejen, er ikke tilstrækkeligt til at vinde frihedshævd. Passivitet i udnyttelsen af rettigheden kan derfor ikke i sig selv føre til vejrettens ophør, hvilket også er i overensstemmelse med, at man ikke kan antage, at gamle servitutter automatisk blive forældede.

Af undersøgelsen af retspraksis fremgår det desuden at frihedshævd ikke kan vindes, når den modråden der sker, er efter aftale med den vejberettigede. Retspraksis understreger derved, at frihedshævd er en analogi af hævdsreglerne i Danske Lov, hvorved hævd skal vindes på baggrund af en råden, der er uretmæssig.

Det bliver desuden statueret i retspraksis, at der ikke er belæg for at antage, at gamle servitutter er blevet uaktuelle, blot fordi de er gamle. På den måde kan der altså sagtens eksisterer servitutter, som er 100 år gamle og som stadig udøves. Hvorfor tinglysning af sådanne meget varige ønsker om rådighed er særlig vigtigt.

Servitutternes ordlyd og fortolkning kan desuden have væsentlig betydning for råderettens udstrækning og omfang. Dette blev resultatet af dommen, der fortolkede en vejret udvidende i forbindelse med et svingareal til brug for driften af den herskende ejendom. Af dommen kan det udledes, at vejejer i mange tilfælde må tåle færdsel, der svarer til det behov, den herskende ejendom har for at kunne udnyttes efter sit formål. Var svingarealet ikke blevet tilkendt i denne sag, ville ejeren af den tjenende ejendom stå uden mulighed for at benytte sin ejendom efter det tiltænkte formål. Dommen viser altså, at når det af servituttsens ordlyd fremgår, at den tjenende ejendom må tåle vejen, kan servituten fortolkes udvidende, så at vejen møder den vejberettigedes behov. Man kan dermed også forestille sig andre scenarier, hvor en servitut vil blive fortolket udvidende. Tinglysning af sådanne servitutter kan altså være med til at sikre, at den herskende ejendom i fremtiden også vil kunne benyttes, selvom færdslen ændrer karakter.

Modstandsdygtigheden over for forandring eller ophør af tinglyste vejrettigheder beror sig i den undersøgte retspraksis på, at jo mindre en vejret udnyttes, des større fare er der for, at den kan udslettes ved eksempelvis interesseophør eller frihedshævd. En tinglyst råderet skal ikke udnyttes for at bestå, men chancen for, at den tjenende ejendom ophører med at respektere forholdet, er større, når vejretten slet ikke, eller kun sporadisk anvendes.

Modstandsdygtigheden er dog alligevel væsentlig, især hvad angår beskyttelse mod tredjemænd og garantien for at kunne være sikker på sin ret. Ved tinglysning bevises vejrettens materielle gyldighed, hvorved den sikres mod indsigelser. Det er således ikke nødvendigt for rettighedshaver, som har tinglyst sin ret at føre bevis for, at vejretten eksisterer, hvorefter det er op til den betvivlende part at modbevise vejrettens eksistens. Domme der omhandler tinglyste rettigheder, beskæftiger sig således ikke med dokumentationen for rettigheden, da dette spørgsmål er afklaret ved sikringsakten.

I skemaet herunder opsummeres de undersøgte domme omhandlende vejrettigheder, hvis hjemmel til beskyttelse findes i andre bestemmelser i tinglysningsloven end TL § 1. To domme omhandlede TL § 34 og undersøgte således om der var sket fejl i forbindelse med tinglysningen og derved, om vejretten alligevel var beskyttet efter TL § 1. En landsretsdom tog stilling til om en hævdvunden ret var ekstingveret jf. TL § 26, og den sidste dom tog stilling til, om en vejret var ophørt uden udslettelse af tingbogen.

Dom	Resultat	Hjemmel
U.1952.937Ø	En vejret som ved en fejl ikke var blevet tinglyst var beskyttet af TL § 34. Etableringen af vejretten var dog imidlertid til forholdsmæssig større gene for den nye ejer af den tjenende ejendom, end den ulempe som den vejberettigede blev udsat for ved omvejen.	TL § 34
U.1953.306H	En servitut som var blevet slettet før overdragelsen af en ejendom blev tilkendt den servitutberettigede, da aftaleerhververen ikke var i ond tro.	TL § 34
U.1978.988/2V	Ny ejer af den tjenende ejendom gjorde ikke sin ret gældende over for en utinglyst hævdvunden ret inden 2 år fra tinglysningstidspunktet.	TL § 26
MAD2012.1975 V	Hvis man ønsker, at en vejret skal ophøre, er det nødvendigt at tinglyse aftalen om ophør eller udslette servitutten. Idet aftaleerhververe kan være i god tro om, at vejretten eksisterer, hvorfor denne derved kan genopstå.	TL § 34

Undersøgelsen af retspraksis viser, at en vejret kan være beskyttet ved tinglysningsloven, selvom den ikke står på bladet i tingbogen, jf. TL § 34, nemlig hvis servitutten fejlagtigt er blevet udslettet, eller hvis den er indført forkert. Ifølge ovenstående domme har tinglysningsdommeren ansvaret for fejlagtige udslettelser af rettigheder. Det er op til retten at bedømme, hvorvidt det er muligt at genindføre servitutretten eller om der må ydes erstatning for tabet af retten. Resultatet beror på en afvejning af de fordele, den herskende ejendom får ved servitutten og den ulempe som den tjenende ejendom påføres ved servitut indretningen. TL § 34 finder også anvendelse i de tilfælde, hvor en rettighed, som egentlig er ophørt ikke er udslettet af tingbogen. Ved overdragelse af sådanne ejendomme kan aftaleerhververen være i god tro om, at retten eksisterer, hvorfor retten enten kan opretholdes, eller den godtroende erhverver kan være berettiget til erstatning. Men retspraksis viser desuden, at spørgsmålet om aftaleerhververs gode tro omkring en eksisterende/ikke-eksisterende ret er væsentlig for at TL § 34 finder anvendelse.

Desuden viser undersøgelse af retspraksis, at tinglysningsloven til dels beskytter hævdvundne rettigheder, jf. TL § 26, det gælder nemlig, at hævdvundne rettigheder også får gyldighed mod nye ejere og aftaleerhververe, hvis disse ikke gør sin ret gældende inden to år fra tinglysningstidspunktet. Undersøgelse af retspraksis viste, at bestemmelsen fortolkes restriktivt, idet en indsigelse, som skete lidt senere end udløbet af de 2 år, ikke kunne fortrænge en hævdvunden ret. Det kan dog også udledes af den retspraksis, der blev undersøgt i analysen af vejrettens forandring og ophør, at bestemmelsen også kan fortolkes til fordel for aftaleerhververen, idet de to år først forløber fra det tidspunkt aftaleerhververen første gang er blevet klar over den utinglyste ret. Dermed fortolkes TL § 26 restriktivt, hvad angår den 2-årige periode, men ikke for så vidt angår, hvornår denne periode løber fra.

Undersøgelsen af den behandlede retspraksis - både inden for TL § 1, men også inden for tinglysningslovens andre bestemmelser har vist, at aftaleerhververs gode eller onde tro har stor betydning for udfaldet af en retssag. Således kræves der i retssager omhandlende TL §§ 1, 26 og 34 god tro fra aftaleerhverver, for at denne skal kunne fortrænge henholdsvis opretholde en

servitut. Derimod viser retspraksis, at ejeren af den tjenende ejendoms gode eller onde tro er underordnet for, om der kan vindes frihedshævd, hvorfor ejeren af den tjenende ejendom gerne må udøve den aktive modråden med fuldt overlæg.

Analysen af retspraksis viser, at tinglysningsloven i dens helhed giver en bedre beskyttelse end blot den beskyttelse, som fremgår af TL § 1. Ved gyldighedsvirkningen er man samtidig sikret at få erstatning, hvis en uretmæssig ret trods alt alligevel mistes, jf. TL § 31. Ydermere sikrer tinglysningsloven tingbogens troværdighed yderligere ved, at en tinglyst ret ikke kan mistet som følge af banale fejl, jf. TL § 34. Dertil kommer, at det er let at dokumentere eksistensen af en tinglyst vejret, da denne vil fremgå af tingbogen. Der kan altså sjældent opstå tvist omkring eksistensen af en vejret, som er tinglyst. En tinglyst vejret vil altså i scenarier omhandlende bevismateriale være meget modstandsdygtighed. Dertil kommer ugyldighedsindsigelser og fejl i tingbogen - hvorefter man som rettighedshaver med en tinglyst ret kan støtte ret på denne, eller som minimum opnå erstatning. Tinglysningsloven forsyner rettigheder med en høj grad af modstandsdygtighed, men som nævnt i indledning er selv ikke tinglyste rettigheder komplet immune over for forandringer.

8.2 Vejretigheder beskyttet af vejrettighedsloven

I analysen for vejrettigheders beskyttelse fremgik det at vejretigheder, som ikke er tinglyste, alligevel kan opnå beskyttelse igennem vejrettighedsloven. Vejrettighedsloven er begrænset i sit omfang og beskytter kun de vejretigheder, hvor vejen er eneste eller væsentligste vejadgang, og hvor vejen fremgår af matrikelkortet, som den findes i marken. Vejene har siden udskiftningen skulle optages på matrikelkortet. Beskyttelsens indtræden afhænger altså ikke af om vejretten er stiftet før eller efter 1. april 1927, som det er tilfældet ved TL § 52, men af om forholdene i VRL § 1 er opfyldte.

Selvom en vejret er beskyttet ved vejrettighedsloven, kan den alligevel forandres eller ophøre. Derudover har vejrettighedsloven den begrænsning, sammenlignet med tinglysningsloven, at beskyttelsen kun gælder i tilfælde, hvor aftaleerhverver i god tro tinglyser sin modstridende ret. Vejrettighedsloven beskytter således ikke mod tredjemand. Desuden har vejrettighedsloven den begrænsning, at vejretigheder beskyttet gennem vejrettighedsloven ikke kan fortrænge andre utinglyste rettigheder

8.2.1 Retsspraksis for vejretigheder beskyttet af VRL § 1

De ni domme analyseret nedenfor har været med til at danne retspraksis for udstrækningen og beskyttelsen af vejretigheder, der opfylder kravene i vejrettighedsloven;

- Vejen er eneste eller væsentligste adgangsvej.
- Vejen er angivet på matrikelkortet.
- Vejens udvisende stemmer, i det væsentligste, overens med forholdene i marken.

Dommene danner således baggrund for undersøgelse af retspraksis. Denne fremstilling af retspraksis vil ikke være udtømmende, men afspejler resultatet af de fremsøgte domme. Dommene viser, hvilke mulige forandringer, der har effekt over for vejretigheder beskyttet ved vejrettighedsloven. Dommene danner grundlag for diskussion og analyse af, hvor stor

modstandsdygtigheden over for forandrings- eller ophørstiltag er for de vejrettigheder, der er beskyttet efter vejrettighedsloven.

8.2.1.1 U.1957.855/3Ø

I U.1957.855/3Ø havde den herskende ejendom to adgangsveje. Den ene førte over den tjenende ejendom. Den anden førte over et jernbaneanlæg og var således ulovlig. Heraf blev eneste adgangsvej den omstridte vej over den tjenende ejendom. Ejeren af den tjenende ejendom erhvervede sin ejendom i 1949 og blev på daværende tidspunkt gjort opmærksom på vejretten over hans ejendom. Ejeren af den tjenende ejendom kunne ikke modbevise vejrettens eksistens. Og retten fandt at vejadgangen opfyldte kravene i vejrettighedsloven, og at den tjenende ejendom derfor ikke kunne fortrænge vejretten.

Den ulovlige vejadgang gjorde således anden adgangsvej til den væsentlige. Det fastslås således i retspraksis, at det overtid kan ændres hvilken vejadgang, der er den væsentligste. Skiftet i vejadgangens betydning behøver altså ikke være forårsaget af de privatretlige parter i vejretsspørgsmålet, men også som følge af offentligretlig regulering. Det kan desuden udledes af dommen, at den offentligretlige regulering kan nedlægge forbud mod færdsel over jernbanen uagtet at denne vejadgang var den væsentligste vejadgang.

8.2.1.2 MAD1999.441OE

I MAD1999.441OE var vejretten til en vej, som siden 1787 havde været eneste adgangsvej for den herskende ejendom, omtvistet. Færdslen havde gradvist aftaget, idet der var etableret en anden adgangsvej til ejendommen i 1900. Der var sket opløjning af vejen både fra den vejberettigedes og vejejerens side. Den tidligere ejer af den herskende ejendom havde således pløjet sin del af vejen op omkring slutningen af 1980'erne, måske starten af 1990'erne. Inden overdragelsen af den herskende ejendom til den nye ejer havde ejeren af den tjenende ejendom også delvist opløjet den del af vejen, som førte over sin grund. Retten lagde til grund, at den tidligere ejer af den herskende ejendom selv havde pløjet et stykke af vejen op og tilmed ikke havde gjort indsigelser, da naboen delvist pløjede resten af vejen op. Det vurderedes, at den tidligere ejer af den herskende ejendom havde ved henholdsvis passivitet over for krænkelsen og selvdestruktion af vejen, givet afkald på vejretten, hvorfor vejretten var bortfaldet.

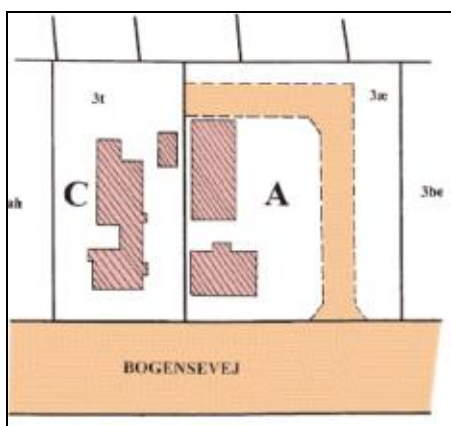
Af dommen kan det udledes, at hvis der opstår en anden bedre vejadgang, vil den hidtidige adgang hverken være den eneste eller væsentligste adgang, hvorfor vejretten til denne adgangsvej vil miste sin beskyttelse. Samtidig viser dommen, at en vejret kan ophøre når ageren fra ejeren af den herskende ejendom kan give den opfattelse, at denne har givet afkald på vejretten.

8.2.1.3 MAD2001.964OE

Byretten gav den vejberettigede medhold i, at vejretten i MAD2001.964OE opfyldte kravene i vejrettighedsloven og derfor var beskyttet mod senere aftaleerhverver. Vejretten var oprindeligt aftalt i 1962 uden tinglysning. I 1978 blev en lokalplan for området vedtaget, hvoraf vejen fremgik. Vejens forløb fremgik endvidere af matrikelkortet. I 1999 indhentede ejeren af den tjenende ejendom byggetilladelse fra kommunen til en carport på arealet nord for de eksisterende bygninger. Carporten spærrede det areal, der anvendtes som vejadgang til den herskende ejendom. Vejberettigede protesterede mod dette, men samme dag opførtes

carporten. I sagen blev det af kommunen bekræftet at byggetilladelsen var en fejl, da man ikke kan opføre en carport på et område udlagt som privat fællesvej.

Da det uforenelige punkt i sagen blev, hvorvidt den omstridte vejret over den tjenende ejendom var eneste vejadgang for den herskende ejendom. Den herskende ejendom lå ud til en offentlig vej, som figur 13 viser. Mellem den herskende ejendom og den pågældende vej var der en større højdeforskel, som umuliggjorde tilkørsel herfra, dog gik der en trappe ned over skråningen til vejen til gående færdsel. Neden for trappen var der ikke mulighed for parkering, da der lå et busstoppested. Fyns Amts Vejvæsen var vejmyndighed for den offentlige landevej og udtalte under sagen, at årsagen til, at der oprindeligt blev eksproprieret vejret hen over den tjenende ejendom, var den store terrænforskel, som gjorde det både vanskeligt og dyrt at anlægge tilkørsel ad denne vej. Yderligere udtalte Fyns Amts Vejvæsen, at det ikke kunne afgøres på det foreliggende grundlag, om der ville kunne etableres indkørsel fra landevejen, idet det afhang af, hvordan forholdene på ejendommen indrettedes.



Figur 13 Illustrerer forholdene i MAD 2001.964OE. C havde vejret over A, jf. VRL § 1. (Faarup 2003)

Retten fandt, at der ikke var grundlag for anden vejadgang, og vejretten bestod således uden tinglysning på baggrund af vejrettighedsloven. Dommen statuerer et klart eksempel på, hvornår vejrettighedsloven beskytter. Således blev vejen vurderet til at fremgå i marken som på matrikelkortet samtidig med, at vejretten eksisterede. Dertil kom, at vejen var væsentligste adgangsvej. Det fremgår således af dommen, at en adgang i form af en trappe ikke er væsentligste adgang, når der også eksisterer en vejadgang, som kan benyttes i bil. Således kan det også antages at til andre ejendomme, som har to adgangsveje, hvoraf den ene kun kan benyttes til fods, vil den vej, som man kan køre ad være den væsentligste.

8.2.1.4 MAD2006.1772AN

MAD2006.1772AN omhandlede en vejret ad en privat fællesvej, der ønskedes nedlagt af vejmyndigheden. Dette blev af vejberettigede indbragt for taksationskommissionen. Vejretten var ikke eneste vejadgang til nogen af de berørte ejendomme og vejretten lå derfor uden for vejrettighedslovens beskyttelse. Vejberettigede var ejer af en større landbrugsejendom, og det var således fremført, at vejretten var af vigtighed for landbrugsdriften. I sidste ende vedtog overtaksationskommissionen, at vejen ikke var af en sådan vigtighed for vejberettigede, at det fandtes nødvendigt at opretholde den.

MAD2006.1772AN viser hvordan vejrettigheder kan mistes som følge af kommunal nedlæggelse. Dommen lægger til grund, at vejen ikke var væsentligste eller eneste adgang. Hvoraf det således også kan udledes at kommunen i sådanne tilfælde må tage hensyn og være mere påpasselige med, hvordan de nedlægger de private fællesveje, og efterfølgende sørge for en alternativ adgangsvej. Deraf kommer, at vejrettigheder beskyttet ved vejrettighedsloven kan forvente en højere grad af beskyttelse over for kommunal nedlæggelse, end vejrettigheder som ikke er beskyttet.

8.2.1.5 MAD2007.671OE

En ejendom havde adgang til offentlig vej dels ad en sti over fire andre ejendomme, hvoraf to ud af de fire ejendomme havde en tinglæst færdselsret fra 1918, dels ad en ikke tinglyst privat fællesvej over naboejendommen. Den herskende ejendom blev overtaget i 2004, hvorefter der havde været strid om vejretten over naboens ejendom. Da en af de for stiadgangen tjenende ejendomme påberåbte sig, at vejretten måtte være mistet ved frihedshævd, ønskede ejeren af den herskende ejendom at sikre sin anden vejadgang, og lagde derpå sag an.

Afgørelsen beror sig derfor udelukkende på om vejrettighedslovens krav var opfyldte. Da adgangsvejen over de fire ejendomme blot var en smal gangsti med låge, vurderede både byretten og senere landsretten, at denne ikke kunne anses som væsentligste vejadgang. Byretten fandt, at vejretten over naboejendommen tjente som væsentligste vejadgang, men at den vejberettigede, jf. VRL § 2, skulle betale en ulempeerstatning til vejejeren på 50.000 kr. Byretten lagde vægt på, at færdslen ville foregå tæt op ad sagsøgtets hus, og at der fremtidigt ville være mulighed for alle former for færdsel.

På trods af erstatningstilkendelsen ankede ejeren af den tjenende ejendom dommen til landsretten. Landsretten fandt dog, at da kravene i VRL § 1 var opfyldte, overgik bevisbyrden til ejeren af den tjenende ejendom, som derpå måtte bevise, at vejretten ikke bestod, jf. VRL § 1 stk. 2. Da ejeren af den tjenende ejendom ikke kunne føre bevis, faldt dommen endeligt ud til, at ejeren af den tjenende ejendom skulle anerkende vejretten, samt at der ikke var grundlag for at tilkende erstatning jf. VRL § 2.

Af MAD2007.671OE kan det altså udledes, at ejeren af den tjenende ejendom må føre tilstrækkeligt bevis for at en vejrettighed, som opfylder kravene i VRL § 1, ikke eksisterer, for at vejretten bortfalder. Det er altså ikke nok blot at påstå, at brugen af vejen er uretmæssig. Af dommen fremgår det tilmed, at hvis der eksisterer to vejadgange og den ene mistes eller bliver mindre farbar, da vil den anden vej blive den væsentligste og vil dermed kunne opnå beskyttelse efter vejrettighedsloven.

8.2.1.6 MAD2008.738V

I MAD2008.738V var vejretten beskyttet af vejrettighedsloven, da den opfyldte kravene i VRL § 1. Byretten fandt dog først, at den herskende ejendom ikke havde en selvstændig vejret. Byretten lagde til grund, at ejendommen i 1907 blev udstykket og overtaget af naboejendommen, og siden havde fungeret som en integreret del af en samlet ejendom bestående af flere matr.nre. Byretten anerkendte derfor ikke, at der fandtes en vejret, som kunne beskyttes i henhold til vejrettighedsloven. Landsretten fandt dog på grund af udformningen af den oprindelige udstykning med et koteletben, der førte ud til en privat fællesvej, at dette i sig selv indikerede, at vejretten var aftalt. Senere var kotelet-delen af udstykningen blevet arealoverført til anden ejer, men dette udtalte landsretten ikke havde indflydelse på at der fortsat bestod en vejret over jordstykket, som var eneste vejadgang. Landsretten lagde endvidere til grund, at vejen var angivet på matrikelkortet og at vejen i hovedsagen stemte overens med forholdene i marken.

En af de præcedensskabende effekter af denne dom er landsrettens bemærkning om *”det forhold, at den herskende ejendom som følge af arealoverførslerne (...) ikke længere havde skelgrænse via ’koteletbenet’ mod den tjenende ejendom, ikke medførte bortfald af vejretten.”* (MAD2008.738V)

Vejretten var i MAD2008.738V beskyttet, da vejen var eneste adgangsvej og det måtte antages, at vejretten eksisterede, og var blevet stiftet ved aftale. Vejrettens eksistens blev bevidnet af en udredning af den matrikulære historie, som viste at koteletbenet havde været brugt for at opnå adgang, hvorfor dette efter fratykningen også måtte henregnes til samme formål.

8.2.1.7 U.2010.2056V

I U.2010.2056V var en vejret til en vej i et sommerhusområde i Blokhus omtvistet. Ejeren af den herskende ejendom havde anvendt en sti/vej, hen over den tjenende ejendom. Vejen fremgik af matrikelkortet. Dog havde den herskende ejendom siden 1965 haft tinglyst vejadgang over en anden ejendom.

Landsretten lagde til grund, at den omtvistede utinglyste vejret ikke kunne være beskyttet ved vejrettighedsloven, da den herskende ejendom havde en vejret til en anden vejadgang, som var mere væsentlig. Den omtvistede vejret var ikke den væsentligste og var derfor ikke beskyttet mod aftaleerhververe i god tro, hvorfor spørgsmålet om, hvorvidt der var en vejret til den sekundære adgangsvej var underordnet, da retten under alle omstændigheder ville være bortfaldet ved omsætning, da den pågældende aftaleerhverver var i god tro.

Af U.2010.2056V kan det udledes, at en vejret til en vej, der tidligere har været eneste adgangsvej, kan miste sin beskyttelse mod aftaleerhververe i god tro, hvis ejeren af den herskende ejendom anskaffer sig en anden adgangsvej, som er mere væsentlig og dermed den primære. Det kan derfor være en god idé at tinglyse vejret til en eventuel sekundær vejadgang.

8.2.1.8 MAD2010.1037OE

MAD2010.1037OE vedrørte anerkendelse af en vejret, der var blevet spærret af ejeren af den tjenende ejendom med en kæde mellem en pæl og et træ. Forpagteren og ejeren af den herskende ejendom havde ikke længere mulighed for færdsel ad vejen. Vejen fremgik af matrikelkortet på samme måde som den forelå i marken. Vejretten var ikke tinglyst og fremgik ikke af skøde. Beskyttelsen af denne afhang, ifølge fogedretten, af bevisførelse for, om vejen tjente som eneste eller væsentligste adgangsvej for ejendommen. Fogedretten fandt, at da ejendommen grænsede op mod anden vej i den nordlige ende af ejendommen, var den omstridte vej ikke væsentligste adgangsvej og dermed ikke beskyttet.

Fogedrettens afgørelse blev omstødt af landsretten. Landsretten lagde til grund, at der ved udstykningen af den tjenende ejendom i 2004 blev foretaget opmåling af den private fællesvej og denne blev angivet på matrikelkortet. På baggrund af fremvist fotomateriale mente landsretten, at kravet i vejrettighedsloven til vejens udvisende i marken ligeledes kunne tages til følge som svarende til matrikelkortet. Vejretten ansås ligeledes for at eksistere, da denne uhindret blev anvendt indtil vejeieren opsatte en kæde til spærring af færdslen. Landsretten udtalte desuden, at vejretten måtte være den væsentligste vejadgang: *”da det må lægges til grund, at Hans*

Nielsen og forpagtere af dennes ejendom uhindret har benyttet vejen, indtil Hannah Christiansen og Jens Christiansen spærrede den” (MAD2010.10370E).

Derudover ville adgang til ejendommen af en nordliggende eller sydliggende vej resultere, i at forpagteren og ejeren måtte køre et langt stykke over mark for at nå frem til gyllebeholderen.

Figur 14 viser den herskende ejendom. Vejen markeret med gul er den spærrede adgangsvej, som forløber over den tjenende ejendom. Vejene markeret med grøn er de alternative adgangsveje. Figur 15 viser placeringen af gyllebeholderen.



Figur 14 Udsnit fra WebMatriklen (Geodatastyrelsen u.d. B) Grøn markering viser de alternative adgangsveje. Gul markering viser den spærrede vejadgang hen over den tjenende ejendom. Matr. nr. 1t er den herskende ejendom.



Figur 15 Udsnit fra Miljøportalen. Pilen udpeger gyllebeholderen. (Miljøministeriet u.d.)

Vejretten opfyldte således kravene til at være beskyttet jf. VRL § 1 og kunne ikke fortrænges. MAD2010.10370E siger noget om, hvornår en vejadgang kan siges at være den væsentligste. Af dommen fremgår det derved, at den omtvistede vejadgangen var den, som ejerne af den herskende ejendom uhindret havde benyttet som adgang, og dermed var vejadgangen i praksis den væsentligste. Denne vurdering beror sandsynligvis på, at den omtvistede vej førte hen til det eneste bygningselement på matrikelnummeret. Hvorimod adgang ad den nordlige eller sydlige vej ville være sværere fremkommelig, da dette ville betyde, at et langt stykke skulle tilbagelægges over mark, som i perioder var dyrket. Af dommen fremgår det altså også, at

selvom tilkørsel uden at køre over anden mands ejendom er muligt, er ejeren af den herskende ejendom ikke forpligtiget til at etablere vejadgange ad disse veje, hvorfor en vej over anden mands grund kan være den væsentligste adgang. Hvis man var forpligtiget til at etablere en anden adgangsvej, når det var muligt, ville beskyttelsen i de tilfælde være underordnet, da færdslen i disse tilfælde kun ville have én impliceret.

8.2.1.9 MAD2010.2537V

Vejadgangen over den tjenende ejendom i MAD2010.2537V var af vejberettigede udelukkende anvendt til cyklende og gående færdsel, da vejberettigede ikke havde en bil. Vejen var udstykket i 1912 og fremgik som en 3 meter bred vej på matrikelkortet. Vejen var eneste vejadgang til ejendommen, og spørgsmålet angik, hvilken færdsel der var tilladt.

Byretten udtalte, at *"den samfundsmæssige udvikling må anses for at have ført til, at det i dag er forventeligt, at der er adgang til transport med bil til en ejendom beregnet til helårsbeboelse, og at ret til færdsel med bil kan anses som nødvendig for anvendelse af ejendommen efter dens formål"*. (MAD2010.2537V) Retten fandt altså ikke, at færdsel i bil ville være en udvidelse af færdselsretten.

Landsretten tiltrådte byrettens afgørelse med udtalelsen om, at *"vejadgangen giver ret til færdsel af enhver art, der må anses som nødvendig, for at ejendommen kan anvendes efter sit formål, og at dette omfatter ret til færdsel med bil"*. (MAD2010.2537V)

Udnyttelse af en vejret kan således ikke indskrænkes imod formålet med ejendommen. Medmindre selvfølgelig at ejeren af den tjenende ejendom har udøvet en modråden, hvorved der er vundet frihedshævd. Det kan altså af MAD2010.2537V udledes, at retten til færdsel ad en vej, der er eneste adgangsvej ændrer sig med de samfundsmæssige tendenser. Således må det i dag kunne forventes, at alle veje, som er eneste adgangsveje, må man færdes ad i bil. Medmindre selvfølgelig at indholdet af aftalen om vejretten eller forholdene i marken, umuliggør en sådan færdsel.

8.2.2 Resultat af retspraksis

Et gentagende stridspunkt i de analyserede domme drejede sig om, hvorvidt den pågældende vejret var beskyttet med hjemmel i vejrettighedsloven. Kravet til om vejretten er eneste eller væsentligste adgangsvej gjorde udslag i flere af sagerne. De undersøgte domme afspejler fortolkninger af vejrettighedslovens bestemmelser. Der ligger således en vurdering til grund for afgørelsen af om vejen opfylder kravene til at være beskyttet efter vejrettighedsloven.

Domme	Resultat
U.1957.855/3Ø	En vejret opfyldte kravene i VRL § 1. Ejeren af den tjenende ejendom førte ikke det tilstrækkelige bevis for at vejretten ikke skulle eksistere, jf. VRL § 1 stk. 2
MAD1999.441Ø	Vejret bortfaldet ved tidligere ejers passivitet over for opløjning. Den vejberettigede fjernede selv den del af servitutindretningen, som fremgik på egen ejendom.
MAD2001.964Ø	Vejret bibeholdt og carport skulle nedlægges. Væsentligste adgangsvej på grund af skråning mod offentlig vej.
MAD2006.1772AN	Vejret var ikke eneste eller væsentligste adgangsvej. Vejnedlæggelsen ansås ikke at forårsage store gener for den herskende ejendom, som havde anden vejadgang.
MAD2007.671Ø	Anden adgangsvej var en smal gangsti, derfor var vejretten beskyttet som væsentligste adgangsvej. Landsretten omstødte byrettens tilkendelse af erstatning for ulempe med hjemmel i VRL § 2.
MAD2008.738V	Vejret ikke mistet selvom koteletbenet, som sikrede vejadgangen, var arealoverført fra den herskende ejendom.
U.2010.2056V	Vejret til optaget vej underkendt, da den herskende ejendom havde tinglyst en ret til at benytte en adgangsvej over en anden ejendom. Derfor var den optagede vej ikke længere den eneste eller væsentligste adgang, hvorfor den ikke var beskyttet af vejrettighedsloven.
MAD2010.1037Ø	Væsentligste adgangsvej på trods af ejendommens beliggenhed ved anden vej, derfor kunne færdsel ikke forhindres af aftaleerhververne, der måtte tåle vejretten.
MAD2010.2537V	Vejret gav ret til den nødvendige færdsel til ejendommen, selvom denne færdsel ikke tidligere havde været udøvet af ejeren.

Dommene som her er blevet analyseret omhandler hovedsagligt tvister om vejretten til en vej, som ikke er den eneste adgangsvej. Derfor fremgår det implicit af dommene, i hvilke tilfælde en vejadgang er den væsentligste, idet denne vurdering må foretages inden retten efterfølgende kan beslutte, om vejretten er beskyttet ved vejrettighedsloven. Flere af stridighederne opstår i tilfælde, hvor der ikke altid har eksisteret to adgangsveje, men hvor den ene vej er kommet til på et senere tidspunkt. Som følge af dette kan adgangsveje, som ikke var tiltænkt at skulle være den væsentligste adgangsvej, pludselig blive den væsentligste, hvorved beskyttelsen kan opnås. Dette kan som vist ske, hvis en anden vejadgang ulovliggøres eller mistes ved frihedshævd. Således kan vejrettigheder, som tidligere har været beskyttet ved vejrettighedsloven, miste deres beskyttelse, hvis der etableres nye og bedre adgangsveje, som bliver benyttet mere og dermed overgår til at være den primære og væsentligste adgangsvej.

I de tilfælde, hvor der er flere adgangsveje, er den kvalitative brug af vejen afgørende for vægtningen af adgangsvejens betydning. Således vil en egentlig indkørselsvej sammenholdt med sti være den primære og beskyttede adgang. Der blev desuden lagt vægt på, om vejen indtil spærring foranlediget af den tjenende ejendom, uhindret var blevet benyttet.

Årsagerne til at en vejret til en vej, som ikke længere er væsentligste adgangsvej, ophører, kan være mange. Vejretten kan ved nedgraderingen, til ikke længere at være den væsentligste adgangsvej, naturligvis fortrænges af aftaleerhververe i god tro. Men også det forhold at en ejer har vist så lidt interesse i en vejret og selv destrueret vejen kan lede til, at den sekundære vejadgang mistes. En vej som ikke er den primære adgang kan også mistes ved kommunal nedlæggelse, uden at der etableres en anden adgangsvej til at erstatte den nedlagt. Det kan altså udledes, at veje og dertilhørende vejrettigheder, som ikke er væsentligste adgangsvej kan risikere at blive fortrængt, nedlagt eller mistet ved almindelig passivitet, når de ikke er tinglyst. Det er altså centralt at sikre disse sekundære adgangsveje. I tilfælde hvor der er flere adgangsveje, kan vejenes forholdsmæssige betydning ændre sig over tid. Hvorfor det synes gavnligt at tinglyse vejrettigheder til alle adgange, da man derved har sikret begge adgange, skulle deres forholdsmæssige betydning ændre sig. Desuden kan det sluttes ud fra ordlyden af VRL § 1 og retspraksis, at hvis der er flere adgangsveje, men ingen af dem er den væsentligste, da vil der ikke kunne være tale om beskyttelse efter vejrettighedsloven.

Desuden fremgår det af retspraksis, at man må forvente, at veje, som er eneste adgangsveje, i deres indhold følger samfundsudviklingen. Medmindre andet er foreskrevet. Derfor kan det almindeligvis antages, at vejrettigheder forsyner ejeren af den herskende ejendom med en ret til at benytte vejen på den måde, som er nødvendig for ejendommen. En vejadgang til en beboelseejendom kan man altså køre ad i bil, og en vej til en skovlod kan man køre ad i de maskiner som skovbrug normalt nødvendiggør etc.

Vejrettighedsloven gælder kun for eksisterende vejrettigheder. Derfor tager retspraksis, i de tilfælde hvor vejretten ikke kan dokumenteres, stilling til om det må kunne antages, at der eksisterer en vejret. Således kan retten lægge til grund, om det kan sandsynliggøres, at der er tale om en allerede stiftet vejret. Som i eksemplet med koteletbengrunden, hvor det blev godtgjort, at der måtte være en aftale omkring vejretten, da udstykningen med koteletbenet kraftigt antydede denne formodning. I tilfælde hvor det ikke kan bevises, at vejretten eksisterer, men alle kravene i VRL § 1 er opfyldte, da er det op til ejeren af den tjenende ejendom, eller hvem der måtte betvivle vejretten, at føre bevis for, at vejretten ikke eksisterer. At bevisbyrden lægges på ejeren af den tjenende ejendom er til fordel for vejrettens beståen. Bestemmelsen om bevisbyrden arbejder da også for formålet med loven. Med loven antages det nemlig, at en vejret, som opfylder betingelserne i VRL § 1, er tilstrækkeligt sandsynliggjort. Og det må derfor være op til ejeren af den tjenende ejendom, at modbevise vejretten, som er så kraftigt antydet ved opfyldelse af de tre forhold i VRL § 1.

Undersøgelsen af retspraksis har givet eksempler på, hvordan beskyttelsen efter vejrettighedsloven virker. I nogle tilfælde virker vejrettighedsloven ikke efter den vejberettigedes ønske. Men vejrettighedslovens formål er da også kun at sikre, at alle ejendomme fortsat har en bestående og rimelig adgangsvej. Dette formål modstrides da heller ikke i retspraksis, da det er de sekundære vejrettigheder, som mistes. Vejrettighedsloven gør

altså, efter hensigten, den primære vejrettighed modstandsdygtig over for fortrængning af aftaleerhverver, også selvom om vejretten ikke kan dokumenteres. I det tilfælde er vejretten nemlig også i en vis udstrækning modstandsdygtighed, da bevisbyrden ligger på den som vil anfægte vejretten.

Vejrettighedslovens beskyttelse gør dog ikke vejrettigheden mere modstandsdygtig overfor de forandringer, som kan indtræde, jf. analyse af vejrettens forandring og ophør. Det skal dog nævnes, at offentligretlige tiltag ikke vil stå bag en vejnedlæggelse, hvor vejadgangen helt mistes, uden at der ydes erstatning for krænkelser.

Der er ingen eksempler i det undersøgte retspraksis på at en vejret til en vej, som er eneste adgangsvej mistes ved frihedshævd. Dette er dog ikke utænkeligt, men efter alt at dømme sjældent forekommet. Hvilket jo skyldes, at vejberettigede formentlig vil protestere, idet den eneste eller væsentligste vejadgang spærres. Flere af de forandringer, der kan ramme vejrettigheder, har altså mindre sandsynlighed for at ramme de vejrettigheder, som er beskyttet ved vejrettighedsloven. Både fordi det, når kravene i VRL § 1 er opfyldt, vil være usædvanligt, at en aftaleerhverver, kan være i god tro. Og ikke mindst fordi mange af de indgreb, der kan ske vil blive afværget af vejens betydning som eneste adgangsvej.

8.3 Diskussion af beskyttelserne og modstandsdygtigheden

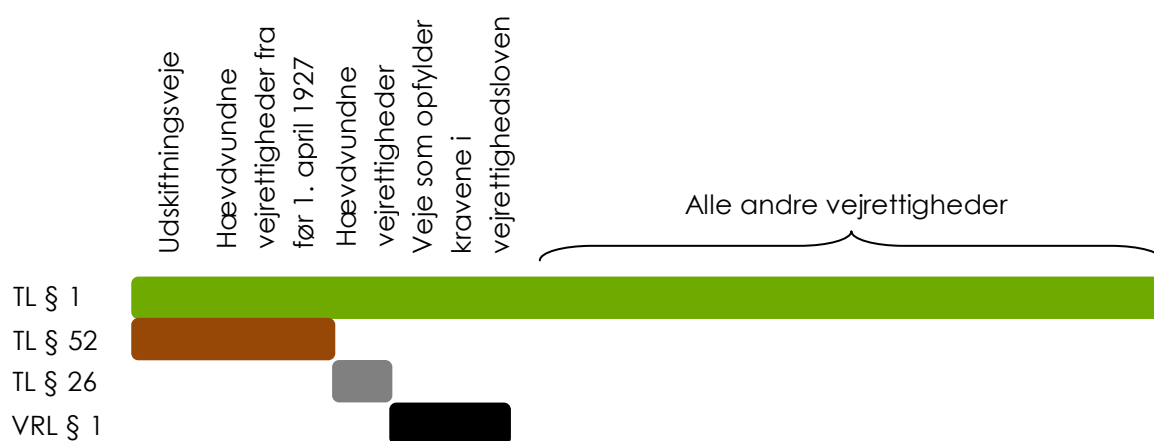
Med baggrund i alle de udførte analyser belyses perspektivernes betydning for vejrettighedens modstandsdygtighed over for efterfølgende forandring. Diskussionen sammenholder resultaterne af de forudgående diskussioner og analyser omkring; dokumentation af vejretten, gennemsigtighed af beskyttelsesformen, beskyttelsens udstrækning og diskuterer de forskellige perspektivers indvirkning på vejrettens modstandsdygtighed.

Det er langt fra alle trusler mod vejrettigheder, der findes retspraksis for. Eksempelvis forløber tvangsauktioner og ekspropriationer gennem andre instanser og ender således sjældent til afgørelse ved domstolen. I analysen af retspraksis omhandlede størstedelen af dommene, der omhandlede de tinglyste rettigheder, hvorvidt der var vundet frihedshævd over den pågældende vejret. Derimod omhandlede de domme, der havde fokus på vejrettighedsloven opfyldelsen af de i VRL § 1 skrevne krav.

Vejrettigheder, der hverken falder under vejrettighedslovens eller tinglysningslovens beskyttelse, er truet af andre aftaler i ejendommen. En vejret, der ikke er beskyttet, skal således udnyttes, for ikke at blive usynbar for en aftaleerhverver i god tro. Denne trussel for forandring ved forsømmelse af vejretten gør sig i nogen udstrækning også gældende for de beskyttede vejrettigheder.

Det kan af analysen af retspraksis desuden udledes, at beskyttelse gennem tinglysningsloven giver nogle fordele, som vejrettighedsloven ikke giver. Det er altså ikke ligegyldigt, alt efter den måde hvormed vejretten trues, hvorvidt vejretten er tinglyst eller ikke tinglyst. Således giver tinglysningsloven større sikkerhed i den forstand at tinglysningsingen sikrer legitimations- og gyldighedsvirkning.

Vejrettighedsloven sikrer kun mod aftaler over den tjenende ejendom. Altså er vejretten, efter stiftelse, kun beskyttet mod senere aftaleerhverver i ejendommen, og vejretten kan dermed ikke afværge ugyldighedsindsigelser. En vejret, som er beskyttet gennem vejrettighedsloven har dermed ikke de fordele, som findes i tinglysningslovens TL §§ 10, 27, 31 og 34. Hvorved man kan sikre sig, at den man indgår en aftale med er legitimeret, samt at man får erstatning, hvis man efter tinglysning skulle miste sin ret ved fejl eller ved ugyldighedsindsigelse. Analysen af retspraksis angående vejrettigheders modstandsdygtighed at tinglysning af en vejret resulterer i den mest sikre beskyttelse, men andre forhold kan også have indflydelse på modstandsdygtigheden. Dertil kommer, at den måde vejrettigheder kan opnå beskyttelse på, ikke er ens for alle.



Figur 16 Illustrerer hvilke beskyttelser, der kan beskytte vejrettigheder med bestemte skabelsesgrundlag.

figur 16. Det fremgår heraf, at tinglysningsloven har mulighed for at beskytte alle vejrettigheder, inklusiv sekundære vejadgange, og alle andre typer af rettigheder over fast ejendom. Mens de tre andre beskyttelsesformers mulighed for at beskytte forskellige vejrettigheder er mere indskrænkede. Figur 16 illustrerer altså, at muligheden for at opnå beskyttelse af sin vejret er større ved tinglysningsloven. I tinglysningsloven stilles der nemlig ikke nogen ekstraordinære krav til vejen og vejretten, for at denne kan opnå beskyttelse, udover tinglysningslovens almindelige krav til rettigheder, som ønskes tinglyst, jf. TL §§ 10 og 15. Dertil kommer dog, at beskyttelse ved tinglysning kræver, at man aktivt tinglyser sin ret. Desuden er TL § 26 ikke en egentlig beskyttelse, da TL § 26 kun sikrer, at den hævdvundne ret kan få gyldighed mod aftaleerhververen, når der ikke gøres indsigelse. Det vil sige, at aftaleerhververen altså let kan fortrænge hævdvundne rettigheder, men aftaleerhververens ekstinktionsret virker ikke automatisk og øjeblikkeligt for hævdvundne rettigheder.

Kravene for at opnå beskyttelse ved vejrettighedsloven er allerede befordret gennem anden lovgivning, idet der eksisterer et vejadgangskrav, et krav om dokumentation af vejret, samt at vejen skal optages på matrikelkortet. Dermed er opfyldelsen af kravene ikke en aktiv handling i mod at opnå beskyttelse, men blot en naturlig følge. Da vejrettighedsloven blev forfattet for at beskytte en stor mængde vejrettigheder, som allerede eksisterede, er det klart, at de krav som

loven indeholder, skulle være lette at opfylde, hvorfor kravene stilles til forhold, som i forvejen var opfyldte.

En ubeskyttet hævdvunden eller aftalt vejret kan, som de beskyttede rettigheder, indskrænkes eller fortrænges ved ejeren af den tjenende ejendoms aktive modråden ved analogien af hævdsbestemmelserne, frihedshævd. Vejretten kan også ændres ved hævd eller fortrænges af andre rettigheder, der er juridisk beskyttede. En sådan hævdvunden eller aftalt vejret kan dog være beskyttet på lige fod med en tinglyst rettighed, hvis det kan bevises, at den er gyldigt stiftet før tinglysningsloven trådte i kraft den 1. april 1927. Bevisbyrden er her den slående forskel ved den opnåede grad af beskyttelse for vejretten, idet det gør sig gældende, at beskyttelsen opnås, hvis der føres tilstrækkeligt bevis - i modsat fald er vejretten ikke beskyttet. Beskyttelsen med vished i TL § 52 kan altså være usikker, idet beskyttelsen afhænger af bevis for vejrettens skabelsesgrundlag. En vejret, som er ubeskyttet, kan altid tinglyses for at opnå større sikkerhed, hvilket for uomtvistede vejrettigheder kan synes som en god idé.

Vejrettigheders modstandsdygtighed over for forandring påvirkes altså af skabelsesgrundlaget, idet skabelsesgrundlaget i nogle tilfælde vil indflydelse på beskyttelsesformen. Skabelsesgrundlaget kan også have indflydelse på, hvordan vejretten senere kan dokumenteres. Dokumentationen kan være afgørende hvis vejretten trues. Dokumentationen for gamle vejrettigheder kan mistes, og er især udsat, hvis vejretten beror på en mundtlig aftale.

Da den privatretlige aftale, der indgås ved matrikulære ændringer, vil være opbevaret i den matrikulære sag, har denne dokumentationsform en vedvarende karakter, da sagen altid vil kunne rekvireres og aftalen omkring vejretten fremfindes, selvom denne måtte være gået tabt ved overdragelser af ejendommen. En vejret, som kan dokumenteres med en dom, er også sikret en vis holdbarhed, da dommen opbevares og kan rekvireres fra den domstol, som afgjorde sagen. Det er dog imidlertid ikke sikkert, at nye ejere af ejendommen har kendskab til, at der tidligere har været en retssag om vejretten. Og de vil dermed ikke have mulighed for at rekvirere dommen i tvivlstilfælde. Derimod vil der til en vejret, der er opstået igennem en matrikulær sag, være en vej optaget på matrikelkortet, som kan give anledning til at undersøge tidligere matrikulære sager for at fremfinde dokumentationen på vejretten. De andre dokumentationsformer; privatretlige aftaler med og uden dokumentation, og offentligretlige beslutningsdokumenter, som ikke er blevet tinglyst, kan lettere helt forgå end de ovennævnte.

I tilknytning til optagne veje er det væsentligt at en vej optaget på matrikelkortet ikke i sig selv giver sikkerhed for vejretten. En optaget vej er på sin vis delvist sikret, da matrikelkortets udvisende danner grundlag for, at aftaleerhverver, der har set en optaget vej på matrikelkortet, nødvendigvis må undersøge muligheden for, at en vejret eksisterer. Sandsynligheden for, at aftaleerhverver bringes i ond tro, er derfor større, hvis vejene er optaget på matrikelkortet.

Varigheden af vejrettens dokumentation leder videre til en vurdering af, hvilken beskyttelsesform, der er mest umiddelbar og gennemskuelig. Det er centralt at bemærke, at menigmand sandsynligvis kun kender til tinglysning, som den eneste af beskyttelsesformerne. Det kan derfor være svært at vide, om en vejret er beskyttet eller ej og deraf også, hvorvidt vejretten overhovedet eksisterer. Er beskyttelsesformen ugennemsigtig, kan der opstå tvister omkring rettighederne til færdsel ad vejen. Der kan derfor være større risiko for stridigheder

omkring vejrettigheder, der er beskyttet ved TL § 52 eller vejrettighedsloven, da disse beskyttelsesformer kræver indsigt og flere undersøgelser for at vide, hvorvidt rettighederne opfylder kravene til at være beskyttede eller ej. Tinglysningen skaber derfor den mest gennemskuelige beskyttelsesform, fordi den bevarer beviserne for vejrettens eksistens, og fordi alle ejendomsjere og aftaleerhververe kender til sikring af rettigheder og ejendom gennem tinglysning.

Uden for diskussionen omkring beskyttelsens gennemsigthed og vejrettens dokumenterbarhed står de hævdvundne vejrettigheder. Når hævdstiden er udløbet er retten, som er blevet udøvet, gældende over for de implicerede parter og hævdten bliver tilmed ikke automatisk fortrængt af aftaler i ejendommen.

Hvis man gerne vil opnå den mest veldokumenterede og gennemsigtige beskyttelse af sin ret skal man tinglyse. Dog er man på trods af tinglysningen fortsat truet mod diverse udefra kommende trusler, som på trods af, at retten er beskyttet, kan ramme alle vejrettigheder. Dog kan ugyldighedsindsigelser, som nævnt, kun ramme ubeskyttede rettigheder og rettigheder beskyttet ved vejrettighedsloven. Ændringernes karakteristika er tidligere blevet vurderet. Beskyttelserne kan dog desværre ikke afværge nogle af disse forandringer, da de alle sker som et indgreb. Hvilken beskyttelse der vil være den mest gavnlige, må vurderes ud fra det enkelte scenarie. Men det er sandsynligt, at ved langsomme og ikke-overraskende forandringer som frihedshævd er det lettere at bevise sin ret, når denne er tinglyst og derved afværge den igangværende modråden.

Summeres perspektiverne op om vejrettens dokumentationsmuligheder, beskyttelsens gennemsigthed og beskyttelsens udstrækning må der lægges vægt på, at vejretten sikres på en måde, som beskytter mod fortrængning af aftaleerhververe, som bevarer dokumentationen, hvor det tydeligt fremgår, hvem parterne er, og for at undgå stridigheder må beskyttelsesformatet indeholde informationer om, hvilken udstrækning vejretten specifikt har, både i form af vejens placering, men også hvilken råden vejretten giver adgang til.

Nedenstående skema viser hvilke kvalifikationer de to beskyttelsesformer har. Felterne markeret med 'X' indikerer, at beskyttelsen har den listede kvalifikation, hvorimod markeringen '(X)' betyder at beskyttelsen ikke med sikkerhed kan opfylde den listede kvalifikation.

Beskyttelsesform	Retsvirkning over for aftaleerhverver	Information om parterne	Information om vejrettens indhold	Tilgængelig dokumentation
Tinglysning	X	X	(X)	X
Vejrettighedsloven	X	(X)	(X)	(X)

Hvis vejretten er beskyttet gennem tinglysningsloven, vil retten naturligvis være beskyttet mod aftaleerhververe i god tro. Men samtidig vil det fremgå af tingbogen, hvem der er påtaleberettiget. Det kan på servitutten også specificeres, hvilken rådighedsudøvelse vejretten giver tilladelse til. Og dokumentationen vil være bevaret og let tilgængelig. Er vejretten beskyttet

ved vejrettighedsloven opnår denne blot beskyttelsen og ikke de andre fordele. Dog skal det nævnes, at vejen vil fremgå af matrikelkortet, men dette udgør ikke nogen dokumentation i sig selv. Er en vejret, som er beskyttet ved vejrettighedsloven, tilmed stiftet som led i nyere matrikulært arbejde, da vil dokumentationen på vejretten i mange tilfælde kunne findes i den matrikulære sag. Geodatastyrelsens arkiv indeholder matrikulære sager tilbage til 1906. Ældre sager opbevares ved rigsarkivet (Geodatastyrelsen u.d. C).

Mange af de veje, der er optaget på matrikelkortet, som ikke er udskiftningsveje, vil være stiftet som led i udstykning eller andet matrikulært arbejde og vil derfor være at finde i arkivet hos Geodatastyrelsen. Er vejretten stiftet ved udskiftningen og dermed stadig beskyttet af vejrettighedsloven, men ikke indeholdt i en matrikulær sag, da vil hverken information om parterne, vejrettens indhold eller dokumentationen være tilgængelig. Men for fremtidige vejrettigheder vil al den nødvendige information altså både være tilgængelig i tingbogen og matriklen. Det er dog bureaukratisk tungt at rekvirere en matrikulærsag frem for at lave et opslag i tingbogen. Tinglysning synes altså ud fra en vurdering af dokumentation og gennemsigtighed at være den mest givtige måde at sikre sin vejret på.

Beskyttelsen af vejrettigheder er mere uvis, når den beskyttes med hjemmel i vejrettighedsloven, end hvis den hjemles i tinglysningsloven. Beskyttelserne er i teorien lige modstandsdygtige over for udefrakommende forandringer. Tvister omkring vejrettigheder beskyttet ved tinglysningsloven og ved vejrettighedsloven har dog vist sig at være af forskellig karakter, idet vejrettigheder, som var tiltænkt beskyttet ved vejrettighedsloven, kan ophøre, når vejen ikke længere er væsentligste adgangsvej, hvorfor disse oftere ophøre som følge af aftaleerhverver i god tro. Retssager om vejrettighedslovens beskyttelse går desuden i vid udstrækning ud på at fastslå, hvorvidt der overhovedet eksisterer en vejret, og efterfølgende om denne er beskyttet. De tinglyste vejrettigheder står ikke over for samme bevismæssige problem. Retspraksis for de tinglyste rettigheder mistes derimod ved egentlig modråden.

Det er altså mere besværligt at være sikker på, at ens vejret er beskyttet efter vejrettighedsloven. Hvilket skyldes, at sikringsakten igennem vejrettighedsloven ikke foretages én gang for alle men må opretholdes da adgangsveje, i de tilfælde hvor en ejendom har flere, kan ændre betydning og karakter. Tinglyser man sin vejret behøver man ikke gøre yderligere, idet sikringen derved er bestandig. For begge beskyttelser gælder det dog, at vejberettigede må holde sin vejret i hævd, og forsømmer den vejberettigede sin vejret kan denne meget vel bortfalde. For så vidt angår de andre forandringsscenarioer er der ikke meget, den vejberettigede kan stille op, andet end at protestere, hvis vejretten skulle blive truet af sådanne forandringer. Beskyttelserne forsyner i vid udstrækning vejrettighederne med ligeværdig modstandsdygtighed, men tydeligheden og legaliteten kan ikke på samme måde anfægtes ved tinglysning. I tvister omkring vejrettighedslovens beskyttelse, må det først vurderes og afgøres, hvorvidt den omtvistede vejret overhovedet er beskyttet gennem vejrettighedsloven. Disse undersøgelser kan fraviges ved tinglysning, da tinglysningen tilmed bevidner vejrettens ægthed, idet tinglysningsdommeren foretager præventive undersøgelser efter opstillede krav, inden en ret bliver tinglyst.

9 Konklusion

Den initierende undren blev affødt af det forhold, at rettigheder kan ændres og endog helt ophøre som følge af hævd henholdsvis frihedshævd, dermed kan der opstå modstridende interesser i retten til ejendommen. Denne betragtning gør sig særligt gældende for vejrettigheder, hvor den råden, der udøves ofte er af essentiel betydning for den vejberettigede, men også kan være af særlig krænkende karakter for vejejerer. Det er altså både vejretten og den ejendomsret, der findes til den tjenende ejendommen, der efter lovgivningen, hver især burde være ukrænkelige. Det modstridende forhold afføder naturligt en række spørgsmål, og det spørgsmål som ovenstående analyser har forsøgt at besvare er følgende:

Hvilken betydning har vejrettens beskyttelse² og skabelsesgrundlag¹ for modstandsdygtigheden⁴ over for efterfølgende forandringer³ af vejrettens

Analyserne har først behandlet tre delelementer, der indgår i problemformuleringen, nemlig vejrettens skabelse (1), beskyttelse (2) samt forandringsmuligheder (3). På baggrund af de første tre analyser, kunne beskyttelsesformernes modstandsdygtighed analyseres (4).

Analyse af 1. delelement viste at vejrettigheder kan være resultatet af forskellige tiltag eller aftaler. Generelt kan vejrettigheders skabelsesgrundlag opdeles i privatretlige og offentligretlige, hvoraf de offentligretlige udgør en undtagelse fra de fleste vejrettigheder, som stiftes på baggrund af en privatretlig aftale, hvilket er ganske naturligt taget i betragtning af, at en vejret netop er én mands ret til at færdes over en anden mands ejendom. De privatretlige skabelsesgrundlag dækker over stiftelse ved aftale samt hævd. De offentligretlige skabelsesgrundlag indeholder stiftelse ved kommunal tildeling, ekspropriation og dom. Derudover findes udskiftningen som et historisk offentligretligt skabelsesgrundlag, der stiftede udskiftningsvejene med tilhørende vejrettigheder. Vejrettens baggrund påvirker, hvordan vejretten kan dokumenteres. Vejrettens skabelsesgrundlag er altså afgørende for, om vejretten senere kan dokumenteres. Eksempelvis kan en vejret stiftet ved en privatretlig aftale, som er indgået mundtligt, være svær at bevise. Hvorimod en vejret, som er stiftet ved dom, vil kunne dokumenteres ved et udskrift af dommen. Hvilket også har den fordel, at dommen altid vil kunne rekvireres fra domstolen.

I analysen af problemformuleringens 2. delelement, vejrettens beskyttelse, fremgik det, at vejretten har fire beskyttelsesmuligheder, hvoraf den ene, kontraktforholdet, beskytter vejretten inter-partes og dermed ikke over for efterfølgende aftaleerhverver. Det er vigtigt at beskytte sin ret yderligere end den beskyttelse, som aftalen i sig selv giver. Hvis retten ikke er beskyttet, er den, jf. TL § 1, truet mod ekstinktion af aftaleerhververe i god tro. Aftaleerhververe, der ikke er vidende om en rettighed, der påhviler ejendommen, kan nemlig fortrænge sådanne rettigheder, når de tinglyser deres egen ret. Derfor risikerer vejberettigede at miste sin færdselsret, når vejretten ikke er beskyttet og den tjenende ejendom eksempelvis overdrages til en ny ejer.

Derfor må vejretten beskyttes mod aftaleerhverver, hvilket sker ved de tre øvrige og mere vidtrækkende beskyttelsesformer:

- ved tinglysning, jf. TL § 1,
- ved at vejretten er gyldigt stiftet før 1. april 1927, jf. TL § 52 eller
- ved at vejretten er eneste eller væsentligste vejadgang, optaget på matrikelkortet, som skal stemme overens med forholdene i marken, jf. VRL § 1.

Beskyttelsesformerne har forskellig oprindelse, hvilket gør at disse virker på forskellige måder og for forskellige rettigheder. Således beskytter TL § 1 alle typer af vejrettigheder. Men TL § 52 beskytter primært vejrettigheder stiftet ved udskiftningen samt ved hævd, vundet før tinglysningslovens ikrafttræden. VRL § 1 beskytter kun de rettigheder, som opfylder ovennævnte krav. Beskyttelsesformernes sikring indtræder tilmed på forskellige tidspunkter, således beskyttes tinglyste rettigheder fra tinglysningstidspunktet. TL § 52 beskyttelse gælder fra rettighedens stiftelsestidspunkt. Mens VRL § 1-rettigheder er beskyttet fra det tidspunkt, hvor vejen opfylder kravene. Vejrettighedsloven beskytter således ikke inter-partes, men sikrer eksisterende rettigheder, ved at pålægge den som betvivler vejrettens eksistens bevisbyrden.

Når vejrettighederne er beskyttet ved tinglysningsloven, er disse beskyttet bedst. Hvilket skyldes, at vejrettighedsloven ikke beskytter mod tredjemand, jf. VRL § 3. Tinglysning af rettigheden beskytter mod tredjemand, jf. TL § 27 som skaber tinglysningens gyldighedsvirkning. Resultatet er, at når du har tinglyst din vejret, kan du være sikker på, at din ret gælder, selvom den ret, som vejretten støtter ret på, måtte vise sig at være ugyldig. Ydermere har tinglysningen den fordel, at den er mere gennemskuelig sammenlignet med de andre beskyttelsesformer.

Problemformuleringens 3. delement blev undersøgt i en analyse af, hvilke forandringer vejrettigheder kunne udsættes for. En vejret kan, ligesom den kan opstå ved aftale, også ophøre ved aftale. Således kan de implicerede parter aftale, at vejretten ikke længere er gældende. Er vejretten tinglyst, må servitutten aflyses, hvilket kan ske ved den vejberettigedes accept. En servitut kan tilmed også være betinget eller tidsbegrænset, hvorfor vejretten kan mistes på grund af udløb eller misligholdelse af en aftale. Tinglyste vejrettigheder kan desuden mistes, fordi disse ikke længere har nogen interesse for de påtaleberettigede, dermed kan tinglysningsdommeren udslutte bedagede rettigheder af tingbogen, jf. TL § 20. En aktuel beskyttet vejret kan da også forandres eller ophøre mod den vejberettigedes vilje. Dette kan ske ved en kommunal nedlæggelse eller forandring af vejens forløb, ved ekspropriation, ved frihedshævd eller ved tvangsauktion af den tjenende ejendom. Ubeskyttede vejrettigheder er desuden, som nævnt ovenfor, truede mod ekstinktion fra aftaleerhverver i god tro. De forandringer, som kan overgå vejrettigheder er altså mangeartede og af forskellig karakter, lige fra frivilligt ophør til ekspropriative indgreb.

Den sidste analyse undersøgte vejrettens modstandsdygtighed, problemformuleringens 4. delement. Vurderingen skete især på baggrund af 2. og 3. analyse, hvorved forandringer og ophør blev holdt op imod beskyttelsesformerne. Retspraksis undersøgtes opdelt efter beskyttelsesformerne. Retspraksis beror på principielle afgørelser, hvorfor det kan være svært at sige noget generelt om udfaldet af vejrettighedssager. Men en undersøgelse af fremsøgt

retspraksis viser eksempler på at vejrettigheder, selvom disse er beskyttede, alligevel trumfes af frihedshævd og kommunal nedlæggelse. Det som beskyttelsen har betydning for er altså, om vejrettigheden kan fortrænges af aftaleerhverver i god tro. På papiret skulle alle beskyttelsesformerne beskytte lige godt imod forandring, endog helt ophør af vejretten. Men dette er afhængigt af, hvilken vejtype der skal beskyttes. Som igen er afhængig af, hvilket skabelsesgrundlag vejretten er stiftet på baggrund af. For at vejretten er beskyttet mod fortrængning af aftaleerhverver, må denne altså beskyttes. Er vejen eneste vejadgang kan det være tilstrækkeligt at opnå beskyttelse jf. VRL § 1. Er vejen sekundær eller på lige fod med anden vejadgang, må vejretten tinglyses for at opnå beskyttelse. Beskyttelsen opnås dog i mange tilfælde, uden at der tages stilling til den bedste beskyttelsesform, da det som omtalt ofte ligger i kortene, hvilke skabelsesgrundlag, der resulterer i bestemte beskyttelsesformer.

Til sidst inddrages ligeledes den 1. analyse i en samlet vurdering af skabelsesgrundlagets betydning for beskyttelsen, og beskyttelsesformernes modstandsdygtighed over for de forskelligartede forandringsrisici. Skabelsesgrundlaget har en stor indflydelse på, hvilken måde vejretten beskyttes. Derfor kan vejrettens fremtidige beskyttelsesform allerede med stor sandsynlighed forudsiges fra stiftelsestidspunktet. Vejrettighedsloven har stor indflydelse på, at beskyttelsesformen kan forudsiges. Det skyldes, at vejrettighedsloven blev skræddersyet til nogle bestemte vejrettigheder, som var stiftet på en bestemt måde. Beskyttelsesformen har - som det fremgik af 2. analyse - også væsentlig betydning for, hvor sikret vejretten er. Men beskyttelsesformerne adskiller sig også fra hinanden i kraft af deres forskellige formål. Derved ses det, at TL § 1 kan beskytte alle vejrettigheder, hvorimod mulighederne for beskyttelse med hjemmel i TL § 52 og VRL § 1 er mere begrænsede. Det er af flere årsager anbefalelsesværdigt at tinglyse sin vejrettighed. Ved tinglysning opnås bedre beskyttelse, bedre gennemsigtighed og bedre sikring af dokumentationen og vejrettens fortsatte beståen.

Vejrettens skabelsesgrundlag har en meget direkte betydning for beskyttelsen og dermed modstandsdygtigheden. Hvilket skyldes, at to af beskyttelsesformerne stiller krav til vejrettens ophav og stiftelse, derfor vil vejrettigheder, som opfylder de respektive krav, ofte være beskyttet derefter. Den efterfølgende beskyttelse har derpå betydning for vejrettens modstandsdygtighed over for forandringer. Det skyldes, at beskyttelserne har forskellige udformninger, især hvad angår gennemsigtighed, men også hvad angår den egentlige udstrækning af beskyttelsen. Således yder tinglysningsloven en langt højere beskyttelse, idet loven, i dens holistiske virke, sikrer mod fremtidig fortrængning, indsigelser og fejl. Beskyttelse ved vejrettighedsloven sikrer kun mod fortrængning fra senere aftaler i ejendommen. Dertil kommer, at tinglysning af vejretten gør, at retten er sikret for eftertiden. En tinglyst vejret er altså ikke så let at vippe af pinden, da tinglysningsloven bevæbner vejretten med en vis standhaftighed. Vejretten ved tinglysning er altså stiftet én gang for alle. Vejrettigheder beskyttet ved vejrettighedsloven har, jf. retspraksis, større tendens til at ændre karakter, og beskyttelsen kan uforudset forsvinde, hvis vejen ikke længere opfylder kravene til beskyttelse. Vejrettigheder beskyttet ved vejrettighedsloven kræver altså en højere grad af årvågenhed fra vejberettigede, da sådan beskyttelse af vejrettigheder er mere vag og kan mistes lige så let, som den opstod. Vurderes modstandsdygtigheden ud fra de udefrakommende forandringer såsom tvangsauktion, frihedshævd og kommunal nedlæggelse, er der i princippet ingen forskel i beskyttelserne, idet vejrettigheder er truede mod disse indgreb, hvad enten retten er beskyttet eller ej. Man kan dog

her tilføje, at vejrettigheder som er eneste adgangsveje (og dermed muligvis beskyttet ved vejrettighedsloven) har større chance for at få en erstatningsvej, når en nedlæggelse af vejadgangen sker på foranledning af kommunale tiltag. Dertil kommer, at vejrettigheder, som er eneste adgangsvej, givetvis også er stillet bedre over for indtrædelsen af frihedshævd, da det må antages, at den vejberettigede vil være mere opmærksom på en modråden, som foregår på en vej, der faciliterer eneste adgangsvej, end hvis adgangen var forhindret ad en sekundær og sjældent benyttet vej.

10 Perspektivering

Private fællesveje vil, hvad enten de er skabt på baggrund af aftale eller offentligretligt initiativ, have mindst to parter; den som ejer vejen og den som har ret til at færdes ad vejen. Dette aspekt gør, at der kan opstå mange forskellige konflikter omkring vejen og vejretten. Hvilket gentager sig i alle ejendomsaspekter, hvor rettigheder overlapper og/eller er modstridende. Vejrettigheder er samtidig et aspekt, som mange ejendomssejere er i berøring med som følge af etablering af adgang til deres ejendom. Dermed er vejrettigheder et centralt emne i det ejendomsretlige problemfelt.

Det problemområde, som opstår omkring veje, er mangefacetteret, og der er mange grene, som kan udforskes og undersøges. Dermed kan man forestille sig studier af, hvem udover de vejberettigede, der må færdes ad veje. Samt om der er nogle forhold, der gør sig specielt gældende for bestemte veje, og hvordan vurderingen af disse forhold foretages. Eller studier af hvordan ansvar over for vejens stand kan fordeles i det tilfælde, hvor der er flere vejberettigede. Eller studier af hvad der sker med en vej og dertilhørende vejrettigheder, når en vej henholdsvis ned- og opklassificeres, samt hvad der ligger til grund for omklassificeringen. Nærværende afhandling, omhandlende vejrettigheders skabelse, beskyttelse og forandring, har altså kun behandlet et udsnit af hele vej- og vejretsspektret.

I det foranstående er vejrettigheder blevet anskuet fra den vejberettigedes synsvinkel. Denne betragtning afskærer dog en betydelig del af de implicerede og muligt problemfelt. Der er nemlig ikke gjort nogen betragtninger af, hvilke rettigheder parten har, når han stiller sin ejendom til rådighed for anden mands færdsel. Det ville være relevant at undersøge, hvordan ejeren af den tjenende ejendom er stillet i forhold til den vejret, som findes på hans ejendom. Hvordan kan vejretten tolkes ved ændringer af den måde vejen bruges på? Hvor meget må ejeren af den tjenende ejendom kunne tåle? Der ses i retspraksis flere eksempler på, at ejeren af den tjenende ejendom må tåle kvantitative forøgelser af færdslen over sin ejendom. Derfor forekommer flere eksempler på vejrettigheder, som udvides til udstykkede arealer, som før hørte under den moderejendom, der oprindeligt fik tildelt vejretten. Derimod viser retspraksis, at ejeren af den tjenende ejendom ikke i samme grad skal tåle ændringer i den kvalitative færdsel over ejendommen. En vejejer skal altså ikke tåle, hvis færdslen ændrer karakter og eksempelvis går fra at være brugt til færdsel i personbil til at blive benyttet til erhvervskørsel med lastbiler. Emnet om hvad den tjenende ejendoms rettigheder er i forhold til vejen, som fører over ejendommen, og spørgsmålet om, hvornår grænserne, henholdsvis kvalitativ og kvantitativt er overskredet, vil kunne danne grundlag for lige så omfattende undersøgelser som en undersøgelse af vejrettens beskyttelse. (Ramhøj 2005)

Desuden er spørgsmålet om hvem der må færdes ad veje, som ikke er offentlige, ikke behandlet. Der findes jo mange private fællesveje i byerne, som byens borgere frit færdes ad uden at have særlig tilladelse. Samtidig findes der også bestemmelser om offentlighedens adgang til naturen, hvorved alle kan få lov til færdsel i naturen samt ad veje og stier uden særlig tilladelse, jf. naturbeskyttelseslovens kapitel 4 Offentlighedens adgang til naturen. Samtidig har ejerne dog lov til i visse tilfælde alligevel at forhindre færdsel på deres ejendom, selvom dette samtidig

forhindrer offentlighedens adgang til naturen. Færdsel over arealer og ad veje, som man ikke har ret til at færdes ad, er altså en anden problemstilling inden for vej-problemfeltet.

Ovenstående analysen har diskuteret alle tænkelige trusler, som en vejret kan udsættes for. Dette er naturligt sket, da analysen har været på baggrund af lov- og teoretiske studier. Men realistisk set forekommer flere af disse scenarier sjældent. Der er mange private fællesveje, som stiftes, uden at der efterfølgende opstår tvister om rettighederne, det gælder eksempelvis en privat fællesvej i et parcelhuskvarter. Dermed ikke sagt, at private fællesveje i parcelhuskvarterer er uomtvistede, men stridighederne vil sandsynligvis være mere i retning af fordeling af udgifter til vedligehold, snerydning etc. I praksis er det altså de færreste veje, hvor der opstår tvister omkring vejretten. Dertil kommer yderligere, at nogle af de ophørsmuligheder for vejrettigheder, der er undersøgt meget sjældent vil forekomme. Det gælder eksempelvis det scenarie, at vejrettigheder mistes ved en tvangsauktion. Risikoen for denne type fortrængning mindskes yderligere ved, at fogedretten har mulighed for at fritage bestemte rettigheder fra kapitalisering.

Af konklusionen fremgår en anbefaling om at lade alle vejrettigheder tinglyse. Anbefalingen skal dog ses i lyset af, at tinglysning af samtlige vejrettigheder vil give en stor byrde for tingbogen, og at mange vejrettigheder aldrig er truede. Derfor vil beskyttelse ved tinglysning sandsynligvis vise sig overflødig for en stor mængde af vejrettigheder. Desuden gør det sig gældende for mange veje, at der er flere vejere og flere vejberettigede, hvorfor tinglysning af sådanne lange og komplicerede adgangsveje vil kræve en større udredning. Tinglysningen af vejrettigheder vil dog højne tingbogens troværdighed.

11 Litteraturliste

- Aggersbjerg, René. »Administration af gadejord og private fællesveje på gadejord.« Vejforum, november 2008. 56-58.
- Andersen, Mads Bryde. »Grundlæggende aftaleret.« Gylding: Gjellerup, 2008.
- Berg, Bendt. »Almindelig forvaltningsret.« København: Forlaget Tomson, 2007.
- Blume, Peter. »Juridisk Metodelære.« København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009.
- Bryld, Jes, og Hanne Blegvad Jensen. »Tinglysningsloven Fr. Vinding Kruse.« København: Juristforbundets Forlag, 1979.
- Edlund, Hans Henrik, Paul Krüger Andersen, Nis Jul Clausen, Camilla Hørby Jensen, Aage Michelsen, og Hans Viggo Godsk Pedersen. »Dansk Privatret.« Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2010.
- Evald, Jens. »At tænke juridisk.« København: Nyt Juridisk Forlag, 2003.
- . »Dansk Servitutret.« Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992.
- Eyben, W. E. von, og W. E. Von Eyben. »Fast ejendoms regulering.« København: Justitsforbundets Forlag, 1941.
- Feldung, Bent-Ove. *www.homannlaw.dk*. 29. november 2012. <http://homannlaw.dk/da/servicemenu/artikler/artikelvisning/article/tvangsauktion-over-fast-ejendom/> (senest hentet eller vist den 5. april 2013).
- Faarup, Hans. »Vej-ret uden tinglysning.« *Dansk Vejtidskrift*. 2003. 42.
- Geodatastyrelsen. *mpn.kms.dk*. u.d. A. <http://mpn.kms.dk/> (senest hentet eller vist den 8. april 2012).
- . *Webmatriklen*. u.d. B. <http://kmswebmat.kms.dk/> (senest hentet eller vist den 8. april 2013).
- . *www.gst.dk*. u.d. C. <http://www.gst.dk/Emner/Matrikelogejendomsdannelse/Matrikelarkiv/> (senest hentet eller vist den 24. maj 2013).
- Gerdes, Søren Nørgaard, og Michael Serup. »Nogle betingelser for alderstidshævd.« *U.1989B.67*. Ugeskrift for Retsvæsen, 1989. 5.
- Illum, Knud. »Dansk Tingsret.« Juristforbundets Forlag, 1976.
- . »Servitutter.« København: Nyt Nordisk Forlag, 1943.
- . »Tinglysning.« Haderslev: Juristforbundets Forlag, 1980.
- Iversen, Bent. »Sikkerhedsrettigheder.« Odense Universitetsforlag, 1998.
- Justitsministeriet. *www.justitsministeriet.dk*. 7. maj 2013. <http://www.justitsministeriet.dk/nyt-og-presse/pressemeddelelser/2013/nu-bliver-det-gratis-s%C3%B8ge-i-tinglysningsystemet> (senest hentet eller vist den 9. maj 2013).
- Karnov Group Denmark A/S. *www.karnovgroup.dk*. <http://www.karnovgroup.dk/shop/products/ugeskrift-for-retsvaesen-ufr-1> (senest hentet eller vist den 24. 05 2013).
- Kruse, Frederik Vinding. »Tinglysning samt nogle spørgsmaal vor realkredit.« København: Rechtwig & Tryde, 1923.

Miljøministeriet. »Vejledning om matrikulære arbejder.« *VEJ nr 46 af 18/4/2001*. 18. april 2001.

—. *www.arealinfo.dk*. <http://arealinformation.miljoeportal.dk/distribution/> (senest hentet eller vist den 23. april 2013).

Mortensen, Peter. »Digital tinglysning- rettigheder over fast ejendom.« Århus: Forlaget Thomson, 2010.

—. »Indledning til Tingsretten - tredjemandskonflikter vedrørende løsøre.« Århus: Thomson Reuters, 2009.

Mortensen, Peter, Peter Pagh, og Bo Von Eyben. »Fast ejendom - Rådighed og regulering.« København: Forlaget Thomson, 2003.

Mølbeck, Hanne, og Jens Flensborg. »Ekspropriation i praksis.« København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2007.

Nicolaisen, Nis. »Introduktion til juridisk metode.« København: Forlaget SB, 2008.

Ramhøj, Lars. »Erhvevelse af færdselsret ved hævd - en kommentar på baggrund af U 1998.1747.« *U.1999B.155*. Ugeskrift for Retsvæsen, 1999. 2.

—. »Hegn og skel - og lidt kulturhistorie.« *Ejendomsændringer i det 20. århundrede*. København: Den danske Landinspektørforening, 2000A.

—. »Hævd.« *Landinspektøren*. Den danske Landinspektørforening, 2009.

—. »Matrikulær Sagsudarbejdelse.« Aalborg Universitet, 2004.

—. »Retlige problemstillinger ved færdsel på privatvej.« *U.2000B.442*. Ugeskrift for Retsvæsen, 2000B.

—. »Tildeling af vejret.« *Landinspektøren*. Den danske Landinspektørforening, juni 2011.

—. »Udstykningsloven med kommentarer.« Allingåbro: Gads Forlag, 1992.

—. »Vejrettigheder - private vejes retsforhold.« 2005.

Rønsholdt, Sten. »Forvaltningsret - Retssikkerhed, proces, sagsbehandling.« København: Forlaget Thomson, 2006.

Skov, Grethe. *www.vejforum.dk*. <http://www.vejforum.dk/vejforum2003/37.htm> (senest hentet eller vist den 10. marts 2013).

Vejdirektoratet. »Om hvordan en grundejer dokumenterer, at vedkommende ikke har vejret til en privat fællesvej.« *De Blå Sider*. Den Danske Landinspektørforening, 27. marts 2012.

—. *www.slagelse.dk*. 28. august 2007. <http://www.slagelse.dk/NR/rdonlyres/B79DA25E-4EC5-4C35-9124-2C402EDDE9DB/4211/7Bilag4Afg%C3%B8relsefravejdirektoratetmirabellestien1.pdf>.

Von Eyben, Bo. »Juridisk Ordbog.« Århus: Thomson Reuters, 2008.

WESTLAW DANMARK. »Skrivelse 1982-11-26 om anvendelse af privatvejslovens udlægsbestemmelser i relation til lov om private vejrettigheder.« *SKR1982.1126.AAP*. Forlaget Thomson A/S, 26. november 1982.

Willumsen, Hans. »Tinglysningsloven med kommentarer.« Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997.

12 Afgørelser og domme

Fuldmægtigen

(årgang, sidenr., domstol)

FM2010.1990E

Miljøretlige Afgørelser og Domme

(årgang, sidenr., domstol)

MAD1997.47H

MAD1999.4410E

MAD2001.9640E

MAD2001.1041NKN

MAD2001.1241H

MAD2005.16110E

MAD2006.1772AN

MAD2007.6710E

MAD2007.1272V

MAD2008.738V

MAD2009.1400E

MAD2010.2200E

MAD2010.10370E

MAD2012.1975V

MAD2010.2537V

MAD2011.119H

Ugeskrift for Retsvæsen

(årgang, sidenr., domstol)

U.1949.658Ø

U.1951.607V

U.1952.937Ø

U.1953.306H

U.1957.855/3Ø

U.1958.535/3H

U.1963.691Ø

U.1965.542/2Ø

U.1967.563V

U.1968.343V

U.1978.988/2V

U.1997.1577Ø

U.1999.1295Ø

U.2000.2486V

U.2001.186V

U.2001.2552V

U.2005.2464H

U.2007.2981V

U.2010.2056V

U.2013.921V

Vestre Landsret Tidende

(årgang, sidenr.)

VLT1943.384

13 Lovgivning

Bekendtgørelser

Forkortelse

BMA

Specifikationer

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder
Bekendtgørelse nr. 1088 af 17/09/2010

Love

Forkortelse

Kaldenavn

Specifikationer

DL

Danske lov

Kong Christian den Femtis Danske Lov
Lov nr. 11000 af 15/04/1683

GL

Grundloven

Danmarks Riges Grundlov
Lovbekendtgørelse nr. 169 af 05/06/1953

LOV

Vejloven

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje
Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03/11/2011

PVL

Privatvejsloven

Lov om private fællesveje
Lovbekendtgørelse nr. 1537 af 21/12/2010

RPL

Retsplejeloven

Bekendtgørelse af lov om rettens pleje
Lovbekendtgørelse nr. 1008 af 24/10/2012

TL

Tinglysningsloven

Bekendtgørelse af lov om tinglysning
Lovbekendtgørelse nr. 158 af 09/03/2006
Herunder også Lovforarbejder til Lov nr. 111 af 31/03/1926

UL

Udstykningsloven

Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden
registrering i matriklen
Lov bekendtgørelse nr. 494 af 12/06/2003

VRL

Vejrettighedsloven

Lov om private vejrettigheder
Lov nr. 143 af 13/04/1938
Herunder også Lovforarbejder

