



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 12. august 2022

Sag BS-5814/2021-HJR
(1. afdeling)

X
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

mod

A
og
B
(advokat Søren Egede Schulz for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Viborg den 15. juli 2019 (BS-49841/2018-VIB) og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 15. september 2020 (BS-35640/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Rikke Foersom.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, X (vejlauget), har gentaget sin påstand om, at de indstævnte, A og B, som ejere af ejendommen skal anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej beliggende... (X). Vejlauget har subsidiært påstået sagen hjemvist til landsretten.

A og B har påstået stadfæstelse.

Anbringender

X har anført navnlig, at vejlauget er rette sagsøger, og at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej.

Det går ikke ud over de øvrige ejeres rettigheder, at vejlauget som medejer får fastslået, at A og B ikke har vejret til den private fællesvej. Det følger af teori og praksis, at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab, hvis påstanden angår anerkendelse af en medejeres rettigheder som deltager i samejet jf. herved bl.a. UfR 2003.2078 H og UfR 1926.399 Ø.

I den foreliggende sag har C forklaret, at de to øvrige ejere af den private fællesvej er dødsboer, der blev afsluttet for flere år siden, og at ingen af dødsboerne var klar over, at de ejede en vej. Endvidere er parterne for Højesteret enige om, at A og B ikke har vejret til den private fællesvej. Inddragelse af medejerne kan derfor ikke føre til, at sagen får et andet udfald. Hertil kommer, at alle vejberettigedes interesser er varetaget gennem vejlauget. Der er intet, der nødvendiggør et procesfællesskab i den foreliggende sag.

Baggrunden for vejlaugets erhvervelse af 1/3 af den private fællesvej fra D er uden betydning for, om der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne. Købesummens størrelse er også uden betydning. I øvrigt er der intet bemærkelsesværdigt ved hverken erhvervelsen eller købesummen.

Det er ikke korrekt, at vejlauget blev stiftet med henblik på at opnå erstatning for de skader, der var opstået på vejen i forbindelse med byggeriet på ejendommen. Vejlauget blev stiftet for at opnå skøde på den private fællesvej. Erstatningssagen vedrørende skaderne på vejen er anlagt af de enkelte vejberettigede, idet pligten til at vedligeholde vejen påhviler de vejberettigede hver især.

Hvis der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej, skal vejlauget have medhold i sin principale påstand. Som nævnt er der mellem parterne enighed om, at A og B ikke har vejret som følge af hævde eller aftale, og de har for Højesteret frafaldet deres anbringende om, at lov om private vejrettigheder i sig selv hjemler dem en vejadgang på ejendommen.

Med hensyn til den subsidiære påstand bemærkes, at sagen skal hjemvises til landsretten, hvis Højesteret måtte finde, at der ikke foreligger et tilstrækkeligt grundlag for at behandle den materielle problemstilling vedrørende vejret.

A og B har anført navnlig, at vejlauget mangler søgsmålskompetence, idet der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af den private fællesvej.

Den absolutte hovedregel ved sameje er, at der foreligger et nødvendigt procesfællesskab, hvis samejet ønsker at hævde sin ret over for tredjemand.

Som en undtagelse til hovedreglen kan én af samejerne påberåbe sig sin egen ret, hvis den pågældende samejer forhindres i at råde over eller bruge samejet.

Der må skelnes skarpt mellem den situation, hvor én samejer ønsker at indskrænke andres ret, og den situation, hvor én samejer ønsker at påberåbe sig sin egen ret.

Deres anvendelse af den private fællesvej som adgangsvej til ejendommen forhindrer ikke medlemmerne af vejlauget i at råde over eller bruge vejen, og der er således ikke tale om, at vejlauget ønsker at få sin egen retsstilling fastslået i relation til samejet.

De øvrige ejere af vejen har ikke samtykket til vejlaugets anlæg af denne sag eller accepteret, at vejlauget under sagen optræder på egen hånd på vegne af samejet. Der foreligger endvidere ingen oplysninger om de øvrige ejeres holdning til sagen. Det er uden betydning, at de øvrige ejere er afsluttede dødsboer.

Det er vejlauget, der har bevisbyrden for, at ejerne af den private fællesvej ønsker at forbyde dem at færdes på vejen, jf. herved UfR 1989.663 Ø, hvor ophævelsen af lejemålet fandtes at kræve, at alle samejere var enige herom, da der ikke var tale om en sædvanlig eller nødvendig disposition. I den foreliggende sag er der heller ikke tale om en sædvanlig eller nødvendig disposition, og det må derfor kræve alle ejeres samtykke at få søgsmålet afgjort ved domstolene.

Stiftelsen af vejlauget og vejlaugets erhvervelse af 1/3 af den private fællesvej skete alene med henblik på at anlægge retssager om vejret og erstatning for skader på vejen. Når erstatningssagen ikke er anlagt af vejlauget, skyldes det, at vejlauget ikke ville risikere en indsigelse om nødvendigt procesfællesskab, og at flere af medlemmerne ikke ville være med til at finansiere sagen.

Højesteret skal alene tage stilling til spørgsmålet om nødvendigt procesfællesskab. Hvis der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem ejerne af den private fællesvej, skal landsrettens dom stadfæstes.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

A og B er ejere af ejendommen... De købte grunden i 2016 og fik i 2017 tilladelse til at opføre deres nuværende bolig på ejendommen.

I forbindelse med byggeriet på ejendommen opstod der spørgsmål om ejendommens vejret til den private fællesvej beliggende...

X, der blev stiftet i november 2017, købte med overtagelsesdag den 1. december 2017 1/3 af den private fællesvej for en købesum på 10 kr. Vejlauget anlagde den 18. december 2018 denne sag med påstand om bl.a., at A og B skal anerkende, at de som ejere af ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej.

Det fremgår af tingbogsattest af 9. januar 2019, at den private fællesvej er ejet af E med 1/3, Boet efter F med 1/3 og X med 1/3. Ejerforholdene er efter det oplyste fortsat, som det fremgår af tingbogsattesten, idet det dog er oplyst, at D er afgang ved døden.

Spørgsmålet for Højesteret er, om der foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af den private fællesvej med den virkning, at vejlauget ikke kan optræde på egen hånd som sagsøger i sagen, jf. retsplejelovens § 255, stk. 2.

Nødvendigt procesfællesskab

Efter retsplejelovens § 255, stk. 2, afgøres det efter lovgivningens almindelige regler, om det ifølge retsforholdets beskaffenhed er nødvendigt, at flere personer optræder som procesfæller for at udgøre "ret sagsøger eller sagvolder".

Det må efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at tildeling af vejretigheder i henhold til § 26, stk. 1, i lov om private fællesveje kræver enstemmighed blandt de tre ejere af den private fællesvej. Vejlauget har – som medejer af vejen – retlig interesse i at få prøvet den nedlagte anerkendelsespåstand. En stillingtagen til anerkendelsespåstanden vil ikke være retligt bindende for de to andre ejere af vejen, og der ses ikke at foreligge hensyn til disse ejere af vejen eller til A og B, som taler afgørende imod, at anerkendelsespåstanden tages under pådømmelse.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at der ikke foreligger et nødvendigt procesfællesskab mellem de tre ejere af vejen som nævnt i retsplejelovens § 255, stk. 2, med hensyn til vejlaugets anerkendelsespåstand. Herefter, og da A og B for Højesteret har frafaldet deres anbringende om at have vejret til den private fællesvej, tages vejlaugets anerkendelsespåstand til følge.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal A og B betale sagsomkostninger for alle tre instanser med i alt 62.650 kr. til vejlauget. Heraf er 60.000 kr. til dækning af advokatudgift, og 2.650 kr. er til dækning af retsafgifter.

THI KENDES FOR RET:

A og B skal som ejere af ejendommen... anerkende, at ejendommen ikke har vejret til den private fællesvej beliggende...

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal A og B solidarisk betale 62.650 kr. til X.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.