

MRF 2021.207

Vestre Landsrets dom af 12. april 2021, 4. afd., sag BS-50215/2020-VLR
(Lisbeth Kjærgaard, Erik P. Bentzen og Lasse K. Svensson (kst.))

A1 og A2 (adv. Lars Vindfeldt Skals, for begge) mod B1 og B2 (adv. Jesper Håkonsson v/adv. Morten Ryberg Neess, for begge)

Servituthævd vundet på gående færdsel. Hævden ikke ekstingveret, da ejer af den forpligtede ejendom ikke anset i god tro om den hævdvundne ret ved erhvervelsen.

Sagen angik, om A1 og A2 havde vundet hævd på færdselsret over en matrikel ejet af B1 og B2, herunder om der var vundet hævd på såvel gående som kørende færdsel. A1 og A2 havde beboet deres ejendom siden 1992, mens B1 og B2 i 2001 købte naboejendommen til A1 og A2. Nedenfor de to ejendomme lå en ubebygget og delvist tilgroet matrikel, som B1 og B2 erhvervede med overtagelse den 6. juni 2016. Efter overtagelsen fjernede B1 og B2 træer og krat og såede græs på matriklen og bad A1 og A2 om ikke at færdes på grunden. A1 og A2 fortsatte dog med at færdes på matriklen med henvisning til, at de altid havde gået ad en sti over arealet, der ledte ned til et større stisystem og til A1 og A2's bådplads, hvorefter B1 og B2 plantede en mindre bøgehæk på matriklen ind mod A1 og A2's ejendom. A1 og A2 anlagde herefter sag mod B1 og B2 med påstand om, (1) at de til enhver tid værende ejere af A1 og A2's ejendom havde vejret over matriklen for såvel gående som kørende færdsel, (2) at de sagsøgte skulle tilpligtes at retablere den tidligere vej over matriklen, og (3) at de sagsøgte skulle tilpligtes at fjerne den plantede hæk ved skel mod A1 og A2's ejendom. A1 og A2 gjorde navnlig gældende, at hævdstiden var 20 år, og at de havde vundet hævd på færdsel over matriklen, samt at B1 og B2 ved erhvervelsen af matriklen i 2016 havde været i ond tro om sagsøgernes færdsel, hvorfor den hævdvundne ret ikke var ekstingveret, jf. tinglysingslovens § 1, stk. 2, og § 5. B1 og B2 påstod frifindelse over for påstand 1 og afvisning, subsidiært frifindelse, over for påstand 2 og 3. Til støtte for afvisningspåstandene gjorde B1 og B2 gældende, at påstandene var uklart formuleret, og at spørgsmålet om fjernelse af hækken var omfattet af hegnsløven, hvorfor retten ikke var kompetent til at tage stilling hertil, før hegnssynet havde truffet afgørelse, jf. hegnsløvens § 43, stk. 1. I forbindelse med hovedforhandlingen foretog byretten besigtigelse af ejendommene. På grundlag af rettens besigtigelse og parts- og vidneforklaringerne, som tillige blev

understøttet af luftfotos fra 1999 og 2002, der viste en sti over matriklen og en åbning i skellet, lagde byretten til grund, at A1 og A2 i mere end 20 år, før B1 og B2 erhvervede matriklen, havde udøvet en sådan råden til fods, at der var vundet hævd på en sådan færdsel. Derimod fandtes A1 og A2 ikke at have udøvet en sådan råden med køretøj over matriklen, at der kunne statueres hævd herfor. For så vidt angik B1 og B2's anbringende om ekstinktion fandt byretten, at B1 og B2 ikke havde været i god tro om A1 og A2's råden, da de erhvervede matriklen i 2016, idet B1 og B2 siden 2001 havde været nabo til A1 og A2 og havde haft udsigt ned over den omhandlede matrikel. Den hævdvundne færdselsret var derfor ikke ekstingveret. Byretten fandt det derimod ikke bevist, at der tidligere havde været etableret en vej over matriklen, hvorfor B1 og B2 blev frifundet for sagsøgernes påstand 2 om retablering af en vej over arealet. B1 og B2 blev tillige frifundet for påstand 3 om fjernelse af den plantede hæk ved skel mod sagsøgernes ejendom, da byretten ved besigtigelsen havde konstateret, at der ikke var etableret en hæk i hullet i skellet mellem ejendommene. B1 og B2 ankede byrettens dom til landsretten, mens A1 og A2 påstod dommen stadfæstet. Landsretten fandt, at der var tale om en synbar servitut med den virkning, at hævdstiden for færdselsretten var 20 år. Landsretten var enig med byretten i, at A1 og A2 havde rådet i mere end 20 år, idet landsretten tillige lagde vægt på, at A1 som tidligere hundefører ved politiet ofte havde luftet sin hund, og at stien sluttede mod vest ved A1 og A2's ejendom, hvorfor det havde været naturligt for dem at benytte stien, når de skulle nedenfor ejendommene mod øst for bl.a. at komme hen til familiens båd. For så vidt angik spørgsmålet om god tro, jf. tinglysingslovens § 1, stk. 2, fandt landsretten ud fra omfanget af A1's færden på stien og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, at B1 og B2 havde kendskab til stien inden erhvervelsen af matriklen i 2016. På denne baggrund stadfæstedes byrettens dom.

Kommentar: For nyere litteratur om hævdsinstituttet i dansk ret se Pagh: Fast ejendom – regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 700 ff. og Evald: Servitutretten, 2021, s. 113 ff.

Uanset om den hæk, som B1 og B2 angiveligt havde plantet langs skel mod A1 og A2's ejendom, måtte have været omfattet af hegnsloven som et eget hegn – sådan som B1 og B2 havde gjort gældende til støtte for afvisningspåstanden – henhører spørgsmålet om fjernelse af hækken som værende i strid med en muligt hædvunden servitutret ikke under hegnssynets kompetence, jf. også hegnslovens § 37, stk. 1, 2. pkt. ("særlig adkomst"). Det var derfor korrekt, at byretten ikke afviste A1 og A2's påstand 3, om end byretten burde have begrundet dette, også selvom B1 og B2 blev frifundet for påstanden. Landsretten fik ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet, da A1 og A2 for landsretten alene påstod byrettens dom stadfæstet.



RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 7. december 2020

Sag BS-57877/2019-VIB

A1
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

og

A2
(advokat Lars Vindfeldt Skals)

mod

B1
(advokat Jesper Håkonsson)

og

B2
(advokat Jesper Håkonsson)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kristian Palmann Jensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 16. december 2019.

Sagen vedrører, om sagsøgerne, A1 og A2, har vundet hævde på en færdselsret over de sagsøgte, B1s og B2s, grund, herunder om der er vundet hævde på færdsel såvel gående som

kørende. Sagen vedrører endvidere, om de sagsøgte skal tilpligtes at reetablere en vej over deres grund, og om de sagsøgte skal fjerne en plantet hæk i skel ind mod sagsøgernes ejendom.

Sagsøgerne har fremsat følgende endelige påstande:

Påstand 1:

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de til enhver tid værende ejere og brugere af ejendommene matr.nr. Bl og B2, Laven By, Linå, beliggende Himmelbjerg- vej B, 8600 Silkeborg har vejret over de sagsøgte ejendom, matr.nr. A, Laven By, Linå, beliggende Himmelbjergvej A, 8600 Silkeborg, med forløb som på luftfoto fra 2016 [Bilag B, side 79] for al færdsel såvel gående som kørende.

Subsidiært: De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de til enhver tid værende ejere og brugere af ejendommene matr.nr. Bl og B2, Laven By, Linå, beliggende Himmelbjergvej B, 8600 Silkeborg har vejret over de sagsøgte ejendom, matr.nr. A, Laven By, Linå, beliggende Himmelbjergvej A, 8600 Silkeborg, for al færdsel såvel gående som kørende.

Påstand 2:

De sagsøgte tilpligtes at reetablere den tidligere vej på matr.nr. A, Laven By, Linå, 8600 Silkeborg til tidligere stand og forløb, som på luftfoto fra 2016 [Bilag B, side 79].

Subsidiært: De sagsøgte tilpligtes at reetablere den tidligere vej på matr.nr. A, Laven By, Linå, 8600 Silkeborg til tidligere stand og forløb.

Påstand 3:

De sagsøgte tilpligtes at fjerne den plantede hæk på vejen ved skel mod sagsøgernes ejendom.

De sagsøgte har fremsat følgende påstande:

Overfor sagsøgernes påstand 1:

Frifindelse

Overfor sagsøgernes påstand 2:

Afvisning, subsidiært frifindelse.

Overfor sagsøgernes påstand 3:

Afvisning, subsidiært frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af tingbogsattest af den 26. januar 2020, at sagsøgerne med overtagelse den 25. august 1992 købte ejendommen beliggende Himmelbjergvej B, 8600 Silkeborg.

Det fremgår af de afgivne forklaringer, at de sagsøgte i 2001 købte ejendommen beliggende Himmelbjergvej C, 8600 Silkeborg.

Af en tingbogsattest af den 26. januar 2020 fremgår det, at de sagsøgte med overtagelse den 6. juni 2016 købte jordstykket matr.nr. A, Laven By, Linå, som sagsøgerne påberåber sig en færdselsret over.

Der er i sagen fremlagt billeder og en række luftfotos af de relevante grunde.

Der har i forbindelse med hovedforhandlingen været besigtigelse af parternes grunde.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A1, B1, GA, TA, EB, og SS.

A1 har forklaret, at han var pensionist. Han havde tidligere været politiassistent i 38 år. De flyttede ind på Himmelbjergvej ... i 1992. Der havde altid været en vej over de sagsøgte grund. De fandt huset ved at gå ad vejen over de sagsøgte grund. Der var et sommerhus nederst på grunden. Sommerhuset blev fjernet, og der blev fældet nogle store træer. Træet og affaldet blev hentet af en bil med trailer henover de sagsøgte grund i starten af 1990'erne. For ca. 15 år siden væltede der et højt træ i bunden af deres have. B1 fik lov til at save træet op og bruge brændet. Træet blev hentet af en stor traktor, og de brugte vejen hertil. Han havde siden 1993 dagligt brugt vejen over de sagsøgte grund hen til et stisystem. Han havde gået med sin hund. Han havde været hundefører i politiet. De havde en bådplads nede ved søen, og vejen over de sagsøgte grund var den naturlige vej dertil. Han havde gået med sin hund 2-3 gange om dagen. Han havde fortsat med at håndhæve sin vejret, indtil hans advokat havde rådgivet ham om at stoppe. I 1998 blev skoven på de sagsøgte grund fældet med henblik på byggeri, men der blev ikke givet tilladelse af kommunen. Grunden blev i 2007 solgt til en ejendomsspekulant, som gik konkurs. Det blev herefter til et vildnis. Han ryddede vejen i årene efter. Ejerne af matriklen kom der ikke. Han var ikke interesseret i, at der blev bygget på matriklen.

Omkring 2014 talte han med de sagsøgte om, hvorvidt de skulle købe jordstykket i fællesskab. De sagsøgte havde den største interesse i, at der ikke blev bygget på arealet. Det blev ikke til noget med at købe jordstykket sammen. Prisen var på ca. 400.000 kr. De sagsøgte meldte tilbage, at de helst selv ville købe det. Han følte, at de sagsøgte brød en aftale om at købe jordstykket sammen. Han ville også gerne have en lidt bredere grund, men det blev der ikke indgået en aftale med de sagsøgte om.

Inden de sagsøgtes køb af jordstykket skete der en bekæmpelse af bjørneklo på jordstykket. Der blev også her brugt maskiner på vejen. De lavede en terrasse på deres ejendom i 2014, hvor entreprenøren kørte ad vejen med en maskine på larvefodder. I 2015 holdt han fødselsdag, hvor gæsterne kom til festen via vejen. I 2016 købte de sagsøgte jordstykket, og i august 2016 blev de sidste træer fældet af de sagsøgte. Der kom en stor skovmaskine på bælder ind på grunden, og det hele blev fræset op. Vejen blev i den forbindelse fjernet.

Han sagde til føreren af maskinen, at han ikke måtte fjerne vejen. Chaufføren sagde, at han havde fået besked herpå. Vejen var herefter væk, og jordstykket blev til en skrænt. De havde ikke forud for fjernelse af vejen haft uoverensstemmelser med de sagsøgte. A2 mødte de sagsøgte og spurgte til vejen. B1 sagde, at vejen nok skulle komme igen. Han tvivlede på det. Et par måneder senere sagde B1, at der aldrig havde været en vej. A2 sagde til B1, at der altid havde været en vej. Der blev sået græs på jordstykket. De modtog nogle sms'er fra de sagsøgte, hvorefter de på visse betingelser måtte krydse jordstykket. De kunne ikke acceptere, at vejen var blevet fjernet. A2 holdt et møde med de sagsøgte, men der blev ikke opnået nogen enighed. I april 2019 plantede de sagsøgte en lille bøgehæk ud for hullet til deres ejendom. De havde senest haft brug for at få transporteret nogle bøgetræer væk fra deres egen ejendom. Det kunne nu ikke lade sig gøre. En rottefænger kunne ikke køre op til en brønd på de sagsøgtes ejendom, som han skulle have adgang til, for at bekæmpe rotter i deres kloak. Deres kloak havde udløb i brønden på de sagsøgtes ejendom.

Foreholdt ekstraktens side 48, har han forklaret, at billedet viser vejen. Det var ca. midt på jordstykket. Man så mod øst. Man kunne se, at vejen var ca. vandret. Han vidste ikke, hvornår billedet var fra.

Foreholdt ekstraktens side 49, har han forklaret, at billedet var fra jordstykket. Der kunne køres med en bil på vejen. TA var på billedet. Han kendte ikke de andre på billedet.

Foreholdt ekstraktens side 50, har han forklaret, at billedet var taget mod vest. Menneskene stod på vejen, og det var næsten ovre ved deres grund. Vejen gik højre om bålet.

Foreholdt ekstraktens side 51, har han forklaret, at der aldrig havde været plantet noget i åbningen, før de sagsøgte gjorde det. Billedet var fra sommeren 2019.

Han vidste ikke, hvornår jordstykket var blev udstykket. Han havde ikke haft aftaler med tidligere ejere af jordstykket om, at han måtte færdes over jordstykket. Han havde talt med ejeren af jordstykket, da de købte huset. Alle ejere havde været bekendt med, at de brugte vejen. Alle havde været indforstået med deres benyttelse af vejen. Han havde brugt køretøj på vejen, men det havde ikke været hvert år. Det havde været i forbindelse med fældning af større træer eller etablering af terrasse eller andet.

B1 har forklaret, at han var salgsansvarlig i en virksomhed, som lavede køleudstyr. De købte huset i nr. C i 2001. De havde erhvervet jordstykket nedenfor huset i 2016. I 2001 kunne de ikke se, hvor deres grund gik til. Det var et stort vildnis på deres egen grund og på jordstykket nedenfor. Jordstykket havde henlagt uberørt i deres ejertid. Der var bl.a. store træer, som havde været der i mange år. De var ikke bekendt med, at der var nogen, som benyttede jordstykket. Det var ikke muligt at færdes over jordstykket, og de kunne ikke se det fra deres oprindelige grund. Der var krat i flere meters højde. Han havde alene været nede på jordstykket én gang inden købet. Det var, da han skulle bekæmpe bjørneklo. Det var ikke muligt for ham at gå ned på jordstykket.

De foretog ikke besigtigelse af jordstykket, inden de købte det. Det var en strakshandel. SS solgte jordstykket til dem. Et advokatfirma, som var bobestyrer for konkursboet, rettede henvendelse til ham med henblik på salg af jordstykket. Der var ikke mulighed for besigtigelse. I 2017 valgte de at forskønne arealet. De brugte et professionelt skovrydningsfirma. Først blev de store træer fældet og fjernet. Der lå afskårne grene på hele jordstykket, og krat m.m. var der stadigvæk. Senere i 2017 blev jordstykket bearbejdet med en grenknuser, som kørte på larvefødder. Maskinen fjernede bevoksningen på jordstykket. Der skete ikke en ændring af arealet. Der blev ikke fjernet en vej, og de havde ikke givet instrukser herom. De blev gjort opmærksom på sagsøgerens vejret af A2, som spurgte til deres vej. Han kendte ikke til nogen vej. Han havde ikke haft en opfattelse af, at der havde været en vej. Det fremgik ikke af deres papirer, at der var udlagt en vej, og der var ikke tinglyst nogen færdselsret. Han meddelte sagsøgerne, at han ikke mente, at de havde gjort noget forkert. De ville bare forskønne arealet, og de ville så græs på jordstykket. Han havde aldrig bemærket færdsel, hverken gående eller kørende.

A2 sagde, at de altid havde gået med deres hund hen over jordstykket. Han sagde til A2, at det var ok, hvis de ville gå med deres hund, men de skulle respektere, at der nu var sået græs, og blev derfor bedt om at gå nederst

på jordstykket - ned mod jernbanen. A1 fortsatte dog med at bruge jordstykket, og deres ny såede græs blev ødelagt. De sagde det både mundtligt og skriftligt til sagsøgerne, at de ikke skulle gå på grunden. De havde flere gange siden 2016 rakt hånden ud mod sagsøgerne, men de havde fået at vide, at sagsøgerne ikke ønskede at tale med dem. Han bad derfor sagsøgerne om at stoppe med at gå på jordstykket. A1 blev dog ved med at bruge jordstykket. Han plantede en lille bøgehæk på deres egen grund lidt fra hullet ind til sagsøgernes grund. Bøgehækken blev dog trådt ned og klippet ned af sagsøgerne. Han kunne ikke forestille sig, at det var andre, som havde gjort det.

Foreholdt ekstraktens side 46, har han forklaret, at han ikke havde set vejen, eller at de sagsøgte havde brugt den. Det havde ikke faldet dem ind, at der var en vej hen over jordstykket. Han lagde ikke mærke til det, efter at de havde købt jordstykket.

De var flere med i en proces om at købe jordstykket i ca. 2007-2010. Der blev ikke i den forbindelse drøftet, at sagsøgeren havde en vejret. Han plantede bøgehækken i sommeren 2018.

GA har forklaret, at han kendte jordstykket. Han kunne ikke huske, om der havde været en vej på jordstykket. Der havde været en markvej fra banen og op, men han vidste ikke, hvor langt den markvej gik op. Der havde tidligere været en skov eller mange træer. Han havde aldrig sagt, at der var en vej hen over jordstykket. Han vidste det ikke. Der var blevet fragtet træ og andet fra jordstykket bl.a. i forbindelse med de sagsøgte ændring af området.

Foreholdt ekstraktens side 60, har han forklaret, at billedet viste hans ejendom i nr D. Han havde aldrig brugt vejen nedenfor sin ejendom. Der var ikke tinglyst en vej mod syd på hans grund.

TA har telefonisk forklaret, at han boede på Himmelbjergvej nr. E i Laven. Det var der, at markvejen startede mod vest. Han kendte til jordstykket, da han havde boet der i mange år. Han havde været medejder af jordstykket, da han arvede det fra sine forældre sammen med sin bror. Han arvede jordstykket i 1996-1997. Han var kommet på jordstykket også i sin barndom. Han havde fældet graner på jordstykket, som ikke længere kunne bruges som pyntegræn. Da de stoppede med at vedligeholde jordstykket, blev jordstykket mere til et vildnis. Før den tid var der plantet Nobelis grantræer, som blev meget store. De kørte træet væk med biler og trailere. Der var blevet anlagt en vej, som de brugte til at transportere gran på med biler. Der blev planeret ud, så

der kunne køre en bil. Grantræerne tog en masse lys, og der skød en masse bevoksning op, som ikke blev holdt nede. Han vidste ikke, om A1 benyttede vejen med bil. Han havde mødt sagsøgerne mange gange, når de kom gående ad vejen. Det var den eneste adgang til sagsøgernes grund. Han vidste ikke, hvor tit han havde mødt sagsøgerne, men det var særdeles jævnlige.

Hans far var anlægsgartner, og han havde anlagt have for de tidligere ejere af sagsøgernes ejendom. Han vidste ikke, hvornår jordstykket var blevet udstykket, men det var nok sket mellem 1998-2000. Det var et langstrakt forløb. Den private fællesvej havde været en del af matriklen med jordstykket, som havde matr.nr. X Den private fællesvej fortsatte ikke ind på jordstykket, da det alene var drift for hans far. Det var ikke en stor anlagt vej, men vejen gjorde det muligt for hans forældre at transportere afgrøder tilbage til den private fællesvej. Der var ingen aftale med sagsøgerne om, at de måtte gå hen over jordstykket, men hans far havde ikke noget imod, at sagsøgerne gik hen over jordstykket.

JR har forklaret, at han var vokset op i nr. F. Han boede der ikke i dag.

Foreholdt ekstraktens side 59, har han forklaret, at han ikke var bekendt med området i dag. Han var født i 1951. Han var ikke kommet i området siden slutningen af 1960'erne. De var fem søskende, og de brugte skovene og søen som legeplads. De kunne gå til Laven ad stien nedenfor banen, men de kunne også tage en sti nord for banen. De kunne også bruge Himmelbjergvej. De gik hen over jordstykket, når de gik ad stien nord for banen. Han gik eller tog sin cykel. Senere blev stien lukket af med noget tråd før sagsøgernes grund. Det var efter, at han var i området. Hans bror ejede tidligere sagsøgernes hus. Det var dengang muligt at gå ad en sti mod vest væk fra Laven. Han kunne ikke huske, om man kunne køre med en bil over jordstykket. Han havde vendt i en traktor på jordstykket, da de for sjov prøvede at køre igennem. Sagsøgernes grund var meget skrånende, og de kunne ikke vende der. Han vidste ikke, om andre brugte stien. Alle kunne gå der, og stien var ikke lukket af.

EB har forklaret, at han boede i nr. G. Han havde boet der siden 1995.

Foreholdt ekstraktens side 58, har han forklaret, at han ikke var bekendt med, at der skulle være en vej hen over jordstykket. Han var aldrig gået den vej. Han kunne se, at der var en sti hen over jordstykket. A1 havde benyttet stien. Det havde A1 altid gjort. Han kunne dog ikke dokumentere det. Han

havde ikke tænkt på jordstykket før senere. Han vidste ikke, hvornår han så A1 bruge stien første gang. Det var hans fornemmelse, at A1 altid havde brugt stien, og det var i hvert fald ugentligt. Der var krat på jordstykket. Han havde ikke set, at A1 havde slået krattet eller lignende. Stien gik i forlængelse af vejen forbi hans grund. Det var en slags nedtrampet sti. Han kunne se stien fra vejen foran sit hus. Han kunne ikke se stien fra sit hus.

SS har forklaret, at han havde ejet jordstykket nedenfor de sagsøgte hus. Han havde købt jordstykket mellem 2004 og 2006. Han købte jordstykket af to brødre. Jordstykket var et vildnis. Det havde det altid været. Der var tjørn m.m. Han fræsede jordstykket 2-3 gange. Han solgte ejendommen i 2016 gennem sit konkursbo. Du kunne køre igennem jordstykket på en havetraktor. Det var nemmere at køre på den ene halvdel. Der var et spor på jordstykket. Sporet var plant. Han havde talt med A1 én gang, og han sagde til ham, at han ville bygge på jordstykket. A1 syntes, at det var mærkeligt, og A1 nævnte en vejret. Det kendte han ikke noget til. Samtalen foregik ved A1s hus. Han undersøgte det ikke. Han havde haft behov for at etablere en vej, hvis han skulle bebygge jordstykket. Han havde ikke set nogen gå tur på jordstykket. En jagthund kunne godt have gået på jordstykket. En skødehund ville ikke syntes om at gå i vildniset. Det var privat grund, og andre burde ikke færdes der. Han var ikke bekendt med nogen færdsel på jordstykket. Det var svært at køre på jordstykket. Han kiggede til jordstykket en gang imellem. Det var ca. 8 gange om året.

Foreholdt ekstraktens side 75, har han forklaret, at man kunne se, at der var starten på en sti, hvor det var lyst til højre på jordstykket. Der var en smal repos, som man kunne gå på.

Foreholdt ekstraktens side 76, har han forklaret, at man kunne se stien hen over jordstykket. Han havde ikke set andre klippe vildniset på jordstykket. Han ville have bemærket, hvis det var sket uden hans tilladelse.

Foreholdt ekstraktens side 78, har han forklaret, at han alene havde fræset på jordstykket. Der kunne ikke køre en bil på stien. Han havde fræset ensartet. Alt blev fræset ned, så jordstykket henstod bart.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i sit påstandsdokument anført følgende:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

at hævdperioden er 20 år, da der er tale om en synbar indretning og raden.

at sagsøger via sin færdsel på matr.nr. A Laven By, Linå, 8600 Silkeborg i en periode på over 20 år har vundet hævd på brugen af vejen.

at sagsøgte efter tingbogen har erhvervet Himmelbjergvej C, 8600 Silkeborg i 2001, hvorfor sagsøgte ikke kan undgå at have haft kendskab til sagsøgers færdsel over matr.nr. A

Ud fra de luftfotos som er tilgængelige af ejendommen i perioden før 2013, kan det ikke konkluderes, at vejen ikke eksisterede på matriklen tidligere end 2013. Som det fremgår af luftfotos fra 1999 og 2001, jf. bilag 10 og 11, kan man således ane vejens eksistens på et meget tidligere tidspunkt.

Der henvises i forlængelse heraf til de vidneforklaringer, som er anført i stævningen, og hvoraf tydeligt fremgår, at vejen eksisterede fra ca. 1950-1955.

Efter tinglysningslovens § 1, stk. 2, skal en rettighed for at kunne fortrænge en utinglyst ret selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro. Ved god tro forstås efter tinglysningslovens § 5, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og heller ikke ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro skal være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Sagsøgte erhvervede ejendommen beliggende Himmelbjergvej C, 8600 Silkeborg i 2001, og senere matr.nr. A den 15. juni 2016, jf. bilag C. Sagsøgte måtte således i forbindelse med sin erhvervelse af matr.nr. A have været bekendt med, at sagsøger færdedes på vejen over matriklen, og sagsøgte burde på baggrund af vejens synbarhed, herunder vejens forløb samt hullet i hegnet til sagsøgers ejendom, desuden have indset, at vejen over matr.nr. A var en færdselsvej for sagsøger.

Det gøres således til støtte for påstandene yderligere gældende, at sagsøgte ikke var i god tro, og at en for sagsøger hævdvunden rettighed ikke er bortfaldet med henvisning til tinglysningslovens § 26, stk. 1.

De sagsøgte har i deres påstandsdokument anført følgende:

Til støtte for de nedlagte frifindelsespåstande gøres det gældende,

at sagsøgerne ikke har udøvet en raden over ejendommen af en så stadig og regelmæssig karakter, at den kan føre til hævdserhvervelse,

at sagsøgernes raden over ejendommen ikke har været synbar eller givet sig tilkende gennem en indretning, der fremtræder som værende til brug for sagsøgerne,

at sagsøgernes raden ikke er udøvet i hævdstid, hvorfor de sagsøgte allerede af denne årsag skal frifindes,

at sagsøgerne ikke har en sådan særlig eller selvstændig interesse i at færdes over de sagsøgte ejendom, at det kan begrunde en hævdserhvervelse,

at de sagsøgte ikke var bekendte med en evt. hævdserhvervelse forud for deres erhvervelse af ejendommen, og

at de sagsøgte har protesteret mod sagsøgernes råden over ejendommen inden for 2 år efter deres erhvervelse af ejendommen, hvorfor en evt. hævdvunden rettighed ikke har gyldighed mod dem, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Til støtte for den nedlagte påstand om afvisning af sagsøgers påstand 2 gøres det gældende,

at sagsøgernes påstand 2 ikke angiver hvilken tidligere vej, der påstås reetableret, ligesom påstanden ikke angiver vejens forløb, dimensioner eller beskaffenhed,

at den handling, som sagsøgerne ønsker dom for, derfor er så uklart formuleret, at påstanden ikke er egnet til at indgå i en domskonklusion, da det ikke vil fremgå klart af en domskonklusion hvad de sagsøgte helt konkret skal gøre,

at påstanden af disse årsager ikke er egnet til tvangsfuldbyrdelse, hvorfor den skal afvises.

Til støtte for den nedlagte påstand om afvisning af sagsøgers påstand 3 gøres det gældende,

at spørgsmålet om genetablering af hegn er et spørgsmål omfattet af hegnsloven, hvorfor retten ikke er kompetent til at behandle spørgsmålet før hegnssynet har truffet afgørelse herom, jf. hegnslovens § 43, stk. 1,

at påstanden desuden er uklart formuleret, og derfor uegnet til tvangsfuldbyrdelse, da det ikke fremgår af påstanden hvilken hæk (eller dele deraf), der påstås fjernet eller ved hvilken vej eller hvilket skel hækken er placeret.

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

Rettens begrundelse og resultat

A1 har forklaret, at sagsøgerne flytter ind på Himmelbjergvej B i 1992, og at der altid har været en vej over de sagsøgtes grund. Han har siden 1993 dagligt brugt vejen over de sagsøgtes grund, idet han går med deres hund.

Forklaringen understøttes af den forklaring, som TA har afgivet, hvorefter der på et tidspunkt på matr.nr. A har været anlagt en vej, som blev brugt til at køre fældede grantræer væk på. Han har mødt sagsøgerne en masse gange, når sagsøgerne gik ad vejen over matr.nr. A. Han møder sagsøgerne særdeles jævnligt.

Forklaringen understøttes også af den forklaring, som EB har afgivet, hvorefter der er en sti hen over jordstykket, og at A1 benytter stien. Det er hans fornemmelse, at A1 altid har brugt stien, og at det sker i hvert fald ugentligt.

SS har endvidere forklaret, at han ejede jordstykket fra mellem 2004-2006 og indtil 2016, og at der var et spor hen over jordstykket.

A1s forklaring understøttes endelig af fremlagte luftfotos i sagen, hvor der på luftfotos fra 1999 og 2002 kan ses en sti henover de sagsøgtes ejendom. Det fremgår endvidere af luftfotografierne, at der til stadighed mellem sagsøgernes og de sagsøgtes ejendom har været en åbning i skellet, hvorfra stien startede mod øst. Åbningen i skellet var ligeledes tydelig ved besigtigelsen.

Under henvisning til det oven for anførte lægger retten til grund, at sagsøgerne i mere end tyve år, før de sagsøgte erhvervede jordstykket, matr.nr. A, Laven By, Linå, i 2016, har udøvet en sådan råden over jordstykket til fods, at sagsøgerne har vundet hævde til en sådan anvendelse.

A1 har forklaret, at sagsøgerne ikke har brugt køretøj hen over jordstykket hvert år, men at det er sket i forbindelse med fældning af større træer og etablering af en terrasse. Under henvisning hertil har sagsøgerne ikke udøvet en sådan råden med køretøj over jordstykket, at der kan statueres hævde herfor.

Det er ubestridt, at de sagsøgte har gjort deres ret gældende over for sagsøgerne i overensstemmelse med tinglysningslovens § 26, stk. 1. Spørgsmålet er herefter, om de sagsøgte var i god tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.

De sagsøgte købte i 2001 ejendommen beliggende Himmelbjergvej C, som var direkte nabo til sagsøgerne. De sagsøgte har fra deres ejendom udsigt ned over jordstykket matr.nr. A, Laven By, Linå. Det fremgår af luftfotografierne fra i hvert fald 2012-2016, at der var en tydelig sti hen over jordstykket, og at der alene var begrænset bevoksning på jordstykket. Under henvisning hertil lægger retten til grund, at de sagsøgte ikke var uvidende om sagsøgernes færden på stien hen over jordstykket, da de købte jordstykket i 2016. De sagsøgte var derfor ikke i godt tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, om sagsøgernes råden, da de erhvervede jordstykket.

De sagsøgte kan derfor ikke fortrænge sagsøgernes hævdvundne ret, jf. ovenfor.

Retten tager herefter sagsøgernes påstand 1 til følge for så vidt angår gående færdsel.

Sagsøgerne har ikke ved de fremlagte billeder, luftfotografier eller de afgivne forklaringer godtgjort, at der hen over jordstykket har været etableret en vej. Det er alene godtgjort, at der har været en nedtrådt sti, uden at denne sti efter bevisførelsen kan specificeres nærmere. Under henvisning hertil frifindes de sagsøgte for sagsøgernes påstand 2.

Ved besigtigelsen af skellet mellem parternes ejendomme kunne det konstateres, at der ikke var etableret en hæk i hullet i skellet, hvor stien hen over jordstykket oprindeligt startede mod øst. Under henvisning hertil frifindes de sagsøgte for sagsøgernes påstand 3.

Sagen har hovedsageligt vedrørt, om sagsøgerne har vundet hævde til at færdes over jordstykket. Selvom sagsøgerne alene har fået delvist medhold i deres påstand 1, skal de sagsøgte derfor betale delvise sagsomkostninger til sagsøgerne, dog skal hver part bære egne omkostninger til vidneførsel.

Sagsomkostningerne er herefter efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 10.000 kr. og af retsafgift med 1.000 kr., i alt 11.000 kr. Sagsøgerne er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, B1 og B2, tilpligtes at anerkende, at de til enhver tid værende ejere og brugere af ejendommene matr.nr. B1 og B2, La

ven By, Linå, beliggende Himmelbjergvej B, 8600 Silkeborg, har vejret over de sagsøgtes ejendom, matr. nr. A, Laven By, Linå, beliggende Himmelbjergvej A, 8600 Silkeborg, for gående færdsel med forløb som på luftfoto fra 2016.

De sagsøgte skal til sagsøgerne betale sagsomkostninger med 11.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 12. april 2021

Sag BS-50215/2020-VLR
(4. afdeling)

B1
og
B2
(advokat Jesper Håkonsson ved advokat Morten Ryberg Neess for begge)

mod

A2
og
A1
(advokat Lars Vindfeldt Skals for begge)

Retten i Viborg har den 7. december 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS- 57877/2019-VIB).

Landsdommerne Lisbeth Kjærgaard, Erik P. Bentzen og Lasse K. Svensson (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne B1 og B2 har gentaget deres påstand for byretten om frifindelse.

De indstævnte, A2 og A1 har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt yderligere oversigtsfotos over arealet matr.nr. A og fotos fra ejendommen Himmelbjergvej C.

Forklaringer

B1, A1, EB og TA har afgivet supplerende forklaring.

B1 har forklaret, at fotoet på ekstrakten side 53 er fra den 5. september 2001. Det er taget fra deres grund, skråt mod øst. Der står et træ midt i fotoet, som umiddelbart kunne ligne en busk, men det er et træ på 25 meter. Det viser, hvor meget bevoksning der var, da de overtog arealet matr.nr. A i 2016. Fotoet på ekstrakten side 54 er fra den 17. november 2001 og viser den vestlige del af deres grund. Minigraveren på fotoet er over 2 meter høj. Hækken i skellet mellem deres have og matr.nr. A har været 2-21/2 meter høj og var det frem til 2016. Fotoet på ekstrakten side 55 er fra den 11. maj 2002. Træet står på en "terrasse", og det viser, at matr.nr. A er meget tilgroet. Matr.nr. A har været kraftigt plaget af hurtigvoksende planter såsom brombær og bjørneklo. For ikke at den beplantning skulle "springe over", var hækken i skel meget høj. Fotoet på ekstrakten side 56 viser matr.nr. A fra søsiden. Arealet er meget tilgroet. Fotoet på ekstrakten side 57 er fra den 12. maj 2002 og viser også den kraftige bevoksning på matr.nr. A. Fotoet på ekstrakten side 58 er fra deres terrasse. Træerne på fotoet står på matr.nr. A.

Fotoet på ekstrakten side 60 er fra august/september 2016. På det tidspunkt havde de overtaget matr.nr. A. Han skar hækken ned til 90 cm. Der var en kraftig underskov på matr.nr. A, og træerne var op til 25 meter høje. Traktoren på fotoet er 3-4 meter høj og står på den skrående grund. Fotoet på ekstrakten side 61 viser, hvordan skovrydningsmaskinen arbejder på matr.nr. A.

Matr.nr. A er ca. 40 meter bred, og han skønner, at det tager ca. 30 sekunder at gå over arealet.

Da han og B2 flyttede ind i huset på Himmelbjergvej C, var deres naboskab med A1 og A2 i nr. B normalt. Det er rigtigt, at han fik træet fra et fældet bøgetræ på nr. B. Træet blev transporteret væk og hjem til deres ejendom med en entreprenørmaskine over matr.nr. A. Det var en stor maskine. Han var ikke selv med, da træet blev transporteret hen over matr.nr. A og med maskinens "arm" blev lagt ind i haven over hækken.

Fotoet på ekstrakten side 53 viser, hvordan det overvejende så ud frem til 2016. Det er rigtigt, at SS fræsede matr.nr. A i hvert fald én gang. Det er der foto af fra 2014. Der var efter fræsningen stadig høje træer. Luftfotoet på ekstrakten side 121 viser arealet i 2014.

Luftfotoet på ekstrakten side 118 er fra 2010, og det viser, at der er bevoksning på arealet. Luftfotoet på ekstrakten side 119 er fra 2012. Der er mindre bevoksning. Luftfotoet på ekstrakten side 120 er fra 2013. Han kan ane aftrykket af en sti. Bevoksningen er markant tættere. Luftfotoet på ekstrakten side 121 er fra 2014, og han kan se områder med græs og ane en sti, men den har ikke været synlig fra deres grund. Luftfotoet på ekstrakten side 122 er fra 2015 og luftfotoet på ekstrakten side 123 fra 2016. Han besigtigede ikke matr.nr. A, før han og B2 købte arealet. Det var en strakshandel, og de havde kun få dage til at beslutte sig. Han havde ikke grund til at tro, at der var en færdselsret på grunden. De ville ved købet gerne sikre sig udsigten til søen.

A1 har forklaret, at han nok stoppede med at gå over matr.nr. A i august 2019 efter råd fra sin advokat. Han har hilst på både B1 og B2 og deres børn, når han har gået på vejen over matr.nr. A. De har haft et fornuftigt naboskab. Det træ, som B1 fik, blev skåret op og kørt væk ad vejen med en stor maskine.

Da boligspekulanten ejede matr.nr. A, blev arealet slået et par gange. Han har ikke mødt andre på stien, da den ender ved hans ejendom på Himmelbjergvej B. Han mødte og talte flere gange med TAs far, da han ejede matr.nr. A. Det var i orden for TAs far, at de brugte vejen. Han og hans familie og deres gæster har benyttet vejen.

Da arealet blev ryddet, sagde han til maskinføreren, at han ikke måtte fjerne vejen, men vedkommende svarede, at det havde B1 sagt, at den skulle. Han har brugt vejen siden 1992, hvor han og B2 flyttede ind i nr. B. Det kan godt passe, at fotoet på ekstrakten side 54 er fra november 2001, og at det viser beplantningen på matr.nr. A. På luftfotoet på ekstrakten side 111 fra 1995 er vejen gemt under trækronerne. Der var mange meter mellem de store træer. Fra vejen var det muligt at se op til B1 og B2s hus. Han vil tro, at det var muligt at se op til B1 og B2 i 2002, hvor luftfotoet på ekstrakten side 113 er fra.

EB har forklaret, at luftfotoet på ekstrakten side 78 bl.a. viser hans ejendom, Himmelbjergvej G. Hækken i skellet mellem Himmelbjergvej C og matr.nr. A skal nok have været 2-2½ meter høj. Det kan godt passe, at fotoet på ekstrakten side 53 fra 2001 viser bevoksningen på matr.nr. A, og det kan også passe, at fotoet på ekstrakten side 60 fra sensommeren 2016 viser beplantningen på matr.nr. A, da B1 og B2 overtog arealet. Han har set A1 gå på stien nedenfor vidnets ejendom Himmelbjergvej G med sin hund. Han har antaget, at A1 er fortsat over matr.nr. A, da det var det eneste naturlige hen til Himmelbjergvej B, men han har ikke kunnet se, om det faktisk var tilfældet på grund af bevoksningen på matr.nr. A.

TA har forklaret, at han bor på ejendommen Himmelbjergvej H. Luftfotoet på ekstrakten side 109 viser bl.a. hans ejendom, der er markeret som Himmelbjergvej H. Matr.nr. A, der lå nedenfor alle ejendommene, forløb fra nr. H og forbi nr. C og videre mod vest. Han har taget fotoet på ekstrakten side 79, og det viser, at der ligger fældet træ på den anlagte vej på matr.nr. A. Han vil kalde vejen en kørevej, da det var, hvad vejen var anlagt til. Fotoet på ekstrakten side 79 er taget fra det vestligste sted på vejen og mod øst. Han tror, at fotoet er fra 1999. Fotoet på ekstrakten side 80 viser også fældet træ, og personerne sidder på vejen. Han har også taget fotoet på ekstrakten side 81, og det er taget fra øst mod vest på vejen. Personerne står på vejen.

Træerne på matr.nr. A blev ryddet i 1998 og 1999, og der stod kun få tilbage, herunder et bøgetræ. Ingen af granerne var tilbage med undtagelse af nogle få stykker ved nordskellet. Grunden skråner, men der var fra vejen frit udsyn op til B1 og B2s hus. Da de fik afslag på at udstykke arealet, groede det efterhånden til, men der gik nogle år, før det skete. B1 ville gerne have fældet bøgetræet. Senere klagede B1 over bjørneklo på matr.nr. A, og han gav B1 lov til selv at fjerne dem. Det endte dog med, at B1 ryddede alt ned til banen, og det skuffede ham, og han kontaktede politiet i den forbindelse. Han hørte dog ikke mere til sagen. Han solgte matr.nr. A i 2007.

Det kan godt passe, at matr.nr. A så ud som vist på fotoet på ekstrakten side 53 fra den 5. september 2001. Træet midt i fotoet er egetræet ved banen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Vidnet TA har forklaret, at der blev anlagt en kørevej på bl.a. matr.nr. A med det formål at transportere træ ud fra arealet. Hans forklaring støttes af de fremlagte fotos, som viser, at der er fældet træ ved vejen. Desuden har både SS, JR og EB forklaret, at der var et spor på matr.nr. A. Endelig viser luftfotos til dels fra 2008, men i hvert fald fra 2012, at der var en vej eller et stiforløb.

A1 og A2 har herefter bevist, at der var tale om en synbar servitut med den virkning, at deres færdsel ad stien over matr.nr. A skal være udøvet gennem 20 år, for at de kan opnå hævde til færdselsretten.

Forklaringerne fra TA og EB støtter A1s forklaring om, at han har gået ad stien på matr.nr. A, og landsretten er enig med byretten i, at det er bevist, at dette er sket i mere end 20 år forud for B1 og B2s køb af matr.nr. A. Landsretten har ud over A1s forklaring i den forbindelse lagt vægt

på, at A1 og A2 købte deres ejendom i 1992, at A1 som tidligere hundefører ved politiet ofte har luftet sin hund, og at stien slutter mod vest ved A1 og A2s ejendom. Det har derfor været naturligt for dem at benytte stien, når de skulle nedenfor ejendommene mod øst for bl.a. at komme hen til familiens båd.

I forhold til spørgsmålet om god tro, jf. tinglysningens § 1, stk. 2, lægger landsretten efter de fremlagte fotos til grund, at matr.nr. A i den tid, hvor B1 og B2 har boet i ejendommen Himmelbjergvej C har ændret karakter. Arealet har i perioder været tilgroet og i andre ryddet. Ud fra det oplyste om omfanget af A1s færden på stien og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, er landsretten enig i, at det er godtgjort, at B1 og B2 havde kendskab til stien inden deres køb af matr.nr. A i 2016. Landsretten har også lagt vægt på B1s forklaring om, hvordan det træ, som han fik af A1 og A2, blev transporteret hen til hans ejendom.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B1 og B2 i sagsomkostninger for landsretten betale 18.000 kr. inkl. moms til A1 og A2 til udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder omfanget af skriftveksling under anken og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B1 og B2 inden 14 dage betale 18.000 kr. til A1 og A2. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.