

MRF 2021.285

Vestre Landsrets dom af 17. september 2021, 8. afd., sag BS-32771/2020-VLR
(Jakob O. Ebbensgaard, Claus Rohde og Torben Riise (kst.))

Vandværk A (adv. Niels Stengaard Vase) mod B (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann)

Ikke ejendomshævd, uanset der var udøvet en ejers råden over arealet i mere end 20 år, da rådighedsudøvelsen var sket i henhold til tilladelse fra ejendommens ejer og dermed ikke var retsstridig.

Sagen angik et areal i byen Egense i det nordøstlige Himmerland, der var ejet af et vandværk. I 1987 erhvervede B naboejendommen til vandværkets areal, og B begyndte derefter gradvist at rydde arealet for træer og krat og slå græs på arealet, ligesom B på et senere tidspunkt satte et plankeværk op på arealet. I 2019 oplyste vandværket B om, at vandværket ønskede at indgå en skriftlig aftale om B's brug af arealet, hvilket B afviste med henvisning til, at B havde vundet ejendomshævd. Da vandværket imidlertid mente, at der var indgået en mundtlig aftale om B's brug af arealet, opsagde vandværket i februar 2019 B's brugsret med virkning fra 1. april 2019. Da B's brug ikke ophørte, anlagde vandværket sag mod B med påstand om dels, at ejendomsretten til arealet tilkom vandværket, at B's brugsret til arealet var ophørt, og at B derfor var forpligtet til at nedtage plankeværket. Vandværket gjorde navnlig gældende, at parterne i 1996 havde indgået en mundtlig aftale om, at B kunne anvende arealet mod at vedligeholde det, og henviste bl.a. til nogle protokoller fra vandværkets generalforsamlinger i 1996 og 2011, hvoraf fremgik, at B måtte anvende arealet mod, at B påtog sig vedligeholdelsen. B påstod frifindelse og gjorde gældende, at der ikke var indgået aftaler om B's brug af arealet. Byretten lagde til grund, at vandværket ikke siden 1996 havde vedligeholdt arealet, og at B havde udøvet en ejers råden over arealet i mere end 20 år. Efter bevisførelsen, herunder

vandværkets protokoller fra 1996 og 2011, fandt retten imidlertid, at B havde haft tilladelse til at bruge arealet, og at B's råden derfor havde været retmæssig. Da B's råden herefter ikke kunne danne grundlag for hævd, havde vandværket ejendomsretten til arealet, og B's brugsret var ophørt med vandværkets opsigelse af B's brugsret. B ankede dommen til landsretten, der tiltrådte, at B havde udøvet en ejers råden over arealet ved at inddrage det i sin have. Landsretten bemærkede, at B i et brev fra marts 2019 havde afvist at indgå en lejeaftale om arealet med henvisning til, at vandværket havde oplyst B om, "at jordstykket ikke længere skulle anvendes og at [B] derfor fik fuld råderet over arealet". B havde endvidere forklaret, at hun kort efter sin indflytning på ejendommen havde talt med bestyrelsesformanden for vandværket, og at B forstod det således, at hun blot kunne tage arealet. På den baggrund lagde landsretten til grund, at B havde fået en tilladelse af vandværket til at benytte arealet kort tid efter, at B var flyttet ind på sin ejendom. Hertil kom, at vandværket under forløbet havde accepteret B's benyttelse af arealet mod, at B stod for vedligeholdelsen heraf, hvilket bl.a. blev bekræftet af protokoludskrifterne. Da B havde udøvet sin råden over arealet i henhold til en tilladelse fra vandværket, havde B's råden ikke været retsstridig, hvorfor der ikke kunne vindes ejendomshævd over arealet. Landsretten stadfæstede på den baggrund byrettens dom.

Kommentar: Dommen kan sammenholdes med **MRF 2021.210 Ø**, hvor Østre Landsret afviste, at Politiforbundet havde vundet hævd på færdsels- og gennemkørselsret gennem en port på en nabo-ejendom, hvis ejer havde accepteret færdslen, og **MRF 2021.274 H**, hvor Højesteret fandt, at der ikke var vundet ejendomshævd til et areal, hvorpå der var placeret en del af en carport i henhold til en mundtlig aftale med arealejeren.



RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 12. august 2020

Sag BS-21329/2019-ALB

Vandværk A
(advokat Stephanie Maria Steffensen)

mod

B
(advokat Jesper Håkonsson)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Anne Dorthe Westh.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 9. maj 2019. Sagen drejer sig om ejendomsretten til arealet, matr.nr. aa, Egense By, Mou og om Bs brugsret til arealet.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstand:

1: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at ejendomsretten til arealet, matr.nr. aa, Egense By, Mou, tilkommer A.

2: Sagsøgtes tilpligtes at anerkende, at hendes brugsret til arealet matr.nr. aa, Egense By, Mou er ophørt pr. 1. april 2019, og at sagsøgte som følge heraf skal nedtage det hegn, som hun har opsat omkring arealet.

Sagsøgte, B, har fremsat påstand om frifindelse.

B har retshjælpsdækning under sagen.

A har opgjort sagens værdi til 1.900,00 kr. med udgangspunkt i den seneste ejendomsvurdering.

B har gjort indsigelse herimod og anført, at sagens værdi skønsmæssigt skal fastsættes til 150.000,00 kr. B har til støtte herfor anført, at der heri er indregnet tab af have og omkostninger til ombygning af garagen. Der er ikke under sagen fremlagt dokumentation herfor.

Som sagen er forelagt og under hensyn til, at der er tale om anerkendelsespåstande fastsætter retten sagens værdi til 1.900,00 kr.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, dog er de afgivne forklaringer gengivet nedenfor.

Oplysningerne i sagen

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C, B, D, E, F, G, og H.

C har forklaret, at han bor i Egense, hvor han har boet siden 1971. Han har været med til mange generalforsamlinger. Han har fungeret som dirigent mange gange og været i bestyrelsen siden 1996. Nu er han formand. As grund er den grund, der ligger ved Bs garage, som afmærket på kortet. Virksomhed I ejer brønden og denne grund. Foreholdt sagens bilag E, udskrift fra den nationale boringsdatabase, forklarede han, at grunden er den lyserøde prik. Grunden ligger bag Bs garage. Brønden ligger oppe ved Kystvejen. Når de har udført vedligeholdelse, har det været på vandværkets grund. Der har tidligere været et muret vandværk på grunden. Det blev ikke ryddet helt op i starten. Han husker ikke, hvornår det ikke længere fungerede som vandværk eller hvornår de gik over til Virksomhed I. Foreholdt sagens bilag 4, protokoludskrift af 17.2.1994, forklarede han, at det der blev ryddet op og renoveret, var As grund og det var vandværket, der ryddede op på grunden. A ejer kun denne grund.

Der blev skrevet protokol efter afholdt generalforsamling og bestyrelsesmøder. Den er skrevet af bestyrelsen og underskrevet af dirigenten. Et menigt vandværksmedlem fungerer som sekretær. De brugte protokollen, når der blev besluttet noget. Man kan regne med det, der står i protokollen.

Foreholdt sagens bilag 7, protokoludskrift af 26.2.1996, forklarede han, at B var træt af, at E ikke slog græs nok, efter hvad hun syntes. Det blev besluttet på en generalforsamling, at B måtte bruge grunden mod at hun tog sig af vedligeholdelsen. B var ikke til stede. Herefter begyndte B at benytte

grunden og han tænkte, at så skulle alt være i sin skønneste orden. Derefter havde B vedligeholdelsen af grunden. Hun havde ikke fået grunden. Der er ikke lavet en skriftlig aftale. De har ikke tænkt, at hun gik ud over, hvad hun havde lov til. Han har ikke hørt om, at nogen skulle have givet B grunden, så ville de have reageret.

Foreholdt sagens bilag 8, protokoludskrift af 13. marts 2011. De talte om, at det var en god ide at sige til B, at grunden var deres. F har afleveret brevet personligt til B. De var ikke i tvivl om, at der var en mundtlig aftale. B har ikke sagt noget om, at de ikke ejede grunden. De ville ikke opsige kontrakten i 2019, de ville bare have en skriftlig aftale, så der var styr på det. Det ville B tænke over. Hun vendte tilbage og sagde, at hun havde vundet hævd på grunden. De foreslog, at hun fik hovedparten af grunden, men det kunne de ikke blive enige om. De vil gerne have brønden flyttet ned på vandværksgrunden.

B har forklaret, at hun i maj 1987 flyttede til Egense. Hun har boet der med sine sønner i nogle år. Hun var klar over, at der var et vandværk på grunden. Det var et stort vildnis med ukrudt på arealet og der blev ikke slået græs, da hun overtog. Hun fik det ryddet gradvist, så hun kunne bruge det. Hun har fældet gamle træer, slået græs og lagt jord på. Hun har tidligere brugt området til høns. Hun fik det hegnet ind, først plantede hun hæk. Det gjorde hun indenfor det første år, derefter satte hun plankeværk op. Det var et hul, så hun fik jord på og græs sået. Man kunne ikke komme ind og slå græs, da der var lukket af. Der er ikke lagt grus på grunden, mens hun har boet der. Der er ingen boring på ejendommen. Foreholdt sagens bilag 3, matrikelkort, forklarede hun, at det er hendes lille terrasse med højbede, som man kan se, det er ikke en brønd. Grunden går ind over hendes garage, som er opsat i 50'erne. Foreholdt sagens bilag 7, protokoludskrift af 26.2.1996, forklarede hun, at ingen har kontaktet hende. Foreholdt sagens bilag 13, brev af 20. juni 2011, forklarede hun, at hun ikke har set det brev nogensinde. Foreholdt sagens bilag 11, brev af 5.3.2019 forklarede hun, at hun selv har skrevet brevet sammen med sin søn. Den kommunikation hun omtaler, er med daværende formand J. Han kontaktede hende og sagde, at arealet ikke skulle bruges. Det skulle hun bare tage, da de ikke kunne være bekendt, at det så sådan ud og at det var for lidt at handle om. Det var lige efter hun overtog ejendommen. Hun forstod det som om, arealet bare var hendes. Hun vidste godt, at jordstykket ikke tilhørte grunden, hun købte.

D har forklaret, at han har været medlem af bestyrelsen i de sidste to år. Der står ikke noget i protokollen, som ikke passer. Han har boet i Egense i 12 år. Han har ikke deltaget på generalforsamlinger i vandværket. Når man taler om vandværksgrunden, er det grunden på Bs matrikel. Foreholdt sagens bilag 3, matrikelkort, forklarede han, at det er det lille indhak. At der i

protokollerne henvises til en brønd, har han ikke kendskab til. De har hørt om grunden i flere år, at de har et stykke grund dernede. De skulle have leje af grunden formaliseret, førhen havde det bare været mundtligt. Han lavede et udkast til en lejekontrakt og forklarede hende, at hun ville have råderet over grunden i den tid hun ejede huset. Det ville hun gerne kigge på først og tænke over. C ringede til hende. Det ville hun ikke. Hun havde sådan set fået lov at bruge det, sagde hun. Hun sagde ikke, hvem der havde givet hende lov. De forsøgte med andre løsninger. De mødtes med sønnen og afmærkede et område på et mindre stykke, som de ville afstå og ikke ødelægge grunden så meget. B skulle så betale landmåler for optegning, men det ville hun ikke. Han kan ikke være sikker på, at E har kontakte B, selvom det fremgår af protokollen.

E har forklaret, at han var i bestyrelsen. Han husker ikke, hvornår. Vandværkets grund ligger nede ved Østergade ved siden af Bs bygning. Foreholdt sagens bilag 3, matrikelkort, forklarede han, at det oppe ved stien er der en brønd, som er vandværkets. Virksomhed I står for brønden. De får vand fra to steder. Vandværk A har stået for vedligeholdelse af grunden. Han tog vedligeholdelsen af sig selv. Han slog græsset ved brønden og ved det gamle vandværk. Foreholdt sagens bilag 4, protokoludskrift af 17.2.1994, forklarede han, at han ikke kender til det, der fremgår af punkt 8 omkring at vandværksgrunden renoveres. Foreholdt sagens bilag 7, protokoludskrift af den 26.2.1996, forklarede han, at ukrudtet voksede og fløj ind på Bs grund, det klagede hun over. De snakkede frem og tilbage. En af dem foreslog, at B kunne benytte stykket. Han sagde til formanden J, at de havde snakket om det. De lod hende bruge det, så hun kunne holde det ved lige.

F har forklaret, at han var formand i 2011. Vandværkets grund, det er den firkant der er ved stien. Virksomhed I står for brønden, som blev flyttet op til Kystvejen, da vandværket blev nedlagt. Grunden er på Bs grund. Forholdt sagens bilag 13, brev af 20. juni 2011, forklarede han, at de ikke havde tænkt over, at der ikke stod adresse på. Det blev afleveret personligt til B ved fordøren og han forklarede, at det var fra vandværket. Han husker ikke, at hun kommenterede det. Hun modtog det bare. Han har i næsten 30 år været medlem af bestyrelsen. Han husker ikke, hvornår boringen blev nedlagt, men han tror det var i 80'erne. De hørte heller ikke fra hende efterfølgende. Brevet er ikke sendt på mail, som nævnt i sagens bilag 6, protokoludskrift af 26.2.1995 pkt. 8.

G har forklaret, at han er Bs søn. Han kom ind i sagen efter, at B havde fået lejekontrakten. Han kontaktede vandværket, de sagde det var deres jord. Så kom de og ville sætte hegn op. De sagde, at et rundobjekt på matrikelkortet, sagens bilag 3, var et brønddæksel. Hele processen har ikke været god. B har følt sig presset. De har aldrig kendt til protokollen. B har ingen mailadresse. De har

hjulpet hende med haven i alle de år. Vandværket har ikke kontaktet hende. De ville tvinge hende til at skrive under. Han husker, at baghaven var et vildnæs, da de flyttede ind. De har ikke drøftet, om hun vidste det ikke var en del af ejendommen. Gennem årene har de plantet træer og haft stakit op. Der er en offentlig sti langs baghaven. Det er mærkeligt, at de kommer efter så mange år. Han husker ikke, hvornår de ryddede grunden, men det var umiddelbart efter, de flyttede ind. Hun ville ikke have gjort det med terrasse, hegn mv., hvis det ikke var hendes. Nogle af tingene i protokollen er ikke sande. Han flyttede derfra i 1988. Han husker ikke, om de var helt færdige med at rydde arealet på det tidspunkt. Der har ikke været grus på arealet. Foreholdt sagens bilag 11, brev af 5.3.2011, forklarede han, at han har skrevet det. Hun havde fået det stykke jord kort tid efter hun flyttede ind. De havde sagt, at det skulle ikke bruges, og at det ikke var noget at handle om. Det var en naturlig del af hans mors grund. Der var aldrig nogle henvendelser før 2019 om dette areal. Han snakkede med modparten om en løsning. De kunne ikke blive enige.

H har forklaret, at han boede der de første par år. Han flyttede fra ejendommen i 1990. Der var nogle træer og buske i baghaven. Der var ingen brønd. Han har fræset hele haven og han stødte ikke på et brønddæksel. De startede umiddelbart efter indflytning med at anlægge haven. Der har været græs hele tiden og ikke grus på noget tidspunkt. Han kommer der jævnligt og hjælper sin mor. Han har ikke været med til at sætte hegn op og han ved ikke, hvornår det var. Der er ikke indgået aftale om leje af arealet, så ville han vide det. De har ikke snakket om, at det ikke var hendes. Han har altid set det som hendes baghave. Sagen har påvirket hans mor rigtig meget. Hun har haft mange søvnløse nætter.

Parternes synspunkter

Vandværk A har i sit påstandsdokument anført følgende:

" 2. ANBRINGENDER:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det overordnet gældende, at der mellem parterne er indgået en aftale om brug af Vandværk As areal, matr.nr. aa, Egense By, Mou. Allerede fordi Bs brug af ejendommen har baseret sig på en aftale, kan B ikke vinde hævde over ejendommen, idet betingelserne herfor ikke er opfyldt.

2.1 Vedrørende aftalen mellem parterne

Det gøres gældende, at der primo 1996 blev indgået en mundtlig aftale mellem parterne om, at B kunne bruge ejendommen (Vandværk As areal, matr.nr. aa, Egense By, Mou). Brugsretten gik på, at B kunne benytte Vandværk As areal,

matr.nr. aa, Egense By, Mou, vederlagsfrit mod, at hun vedligeholdte arealet.

Det gøres derudover gældende, at B ikke har reklameret over brevet i 2011, jf. bilag 13. Det må derfor kunne lægges til grund, at B accepterede indholdet heraf, og at parterne havde indgået en aftale om, at B kunne bruge Vandværk As areal, matr.nr. aa, Egense By, Mou.

Der gøres samtidig gældende, at der ikke blev aftalt noget specifikt opsigelsesvarsel for brugsaftalen. Aftalen kan derfor opsiges med et sædvanligt, passende varsel. Et passende varsel udgør 1 måned i en situation som den foreliggende.

Vandværk As opsigelse af 21. februar 2019 er således afgivet retmæssigt, hvorfor Bs brugsret ophørte pr. 1. april 2019, jf. bilag 10. B skal således nedtage det af hende opsatte hegn og give Vandværk A adgang til arealet.

2.2 Vedrørende betingelserne for at vinde hævd

Allerede på baggrund af, at der er indgået en aftale mellem parterne om brug af ejendommen, kan B ikke vinde hævd over ejendommen. Hævd forudsætter, at den hævdedes brug har været retsstridig. Det bestrides dog under alle omstændigheder, at B har vundet hævd over ejendommen, idet de almindelige betingelser herfor ikke er opfyldt. Det er B der har bevisbyrden for, at betingelserne for at vinde hævd over ejendommen er opfyldt. Denne bevisbyrde er ikke løftet af B.

Det gøres i den forbindelse gældende, at Vandværk A vedligeholdte ejendommen i perioden forud for aftalen med B, hvilket bl.a. er dokumenteret ved sagens bilag 4, 5 og 6. 5

..."

B har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

2. ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse og anerkendelse af sagsøgtes ejendomsret over matr.nr. aa, Egense By, Mou (herefter *arealet*), gøres det gældende, at der ikke er indgået nogen aftaler om leje eller brugsret til arealet, hverken mundtligt eller skriftligt. Det er sagsøger, der har bevisbyrden for, at en sådan aftale skulle være indgået, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

Det gøres desuden gældende, at sagsøgte har udøvet en uhindret råden over arealet siden sin erhvervelse af matr.nr. aa, Egense By, Mou i 1987. Sagsøgte har selv ryddet og indhegnet arealet, og har vedvarende brugt det som sit eget siden slut firserne. Det fremgår endvidere af de af sagsøger fremlagte bilag, at sagsøger har været bekendt med sagsøgtes råden. Sagsøgte har derfor – efter 32 års fri og uhindret råden – vundet hævde på arealet.

Sagsøger har hverken rettet henvendelse til sagsøgte angående arealet før 2019 eller udøvet nogen form for rådighed over arealet. Boringen på arealet har ikke været i drift siden før sagsøgtes erhvervelse af sin ejendom, jf. **bilag A-D**.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Efter ordlyden af bestemmelsen i DL 5-5-1 og den senere dannede teori og praksis er betingelserne for at vinde ejendomsret ved hævde, at der har fundet en ejers råden sted i 20 år, og at denne råden har været retsstridig.

Retten lægger som ubestridt til grund, at B erhvervede sin ejendom tilbage i 1987, og at hun var bekendt med, at arealet på matrikel nr. aa, Egense By, Mou, ikke var en del af den grund, som hun købte.

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at Vandværk A ikke efter 1996 har udført vedligeholdelse af grunden, og at B har sat plankeværk op på grunden og sået græs mv. B har derfor udøvet en ejers råden over arealet i hvert fald i perioden fra 1996 og til 2019 og således i mere end 20 år.

Efter bevisførelsen herunder forklaringerne fra E og C om, at der tilbage i 1996 blev indgået en mundtlig lejeaftale med B om brug af arealet mod vedligeholdelse heraf, hvilket understøttes af vandværkets protokoludskrifter i sagens bilag 7 og 8 samt brevet til B i sagens bilag 13 finder retten, at B har haft tilladelse til at bruge arealet. Den råden som B har udøvet over arealet har derfor været retmæssig.

Dette understøttes af Bs egen forklaring om, at vandværkets formand, J, kort tid efter at hun havde erhvervet ejendommen, sagde, at hun vederlagsfrit kunne få arealet. At B efter sin egen forklaring ikke er blevet kontaktet af E eller andre fra vandværket, og at hun ikke har modtaget det pågældende brev kan ikke føre

et andet resultat.

Retten finder det på baggrund af ovenstående bevist, at Bs råden over arealet har været retmæssig. B har derfor ikke vundet ejendomshævd på det pågældende areal.

Det er under sagen ubestridt, at Vandværk A ved brev af 21. februar 2019 opsagde lejemålet pr. 1. april 2019, og at opsigelsen er sket med sædvanligt, passende varsel.

Retten tager herefter sagsøgerens påstande til følge.

Efter sagens udfald skal B betale sagens omkostninger til Vandværk A med 25.000,00 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand og 500,00 kr. til dækning af retsafgift, i alt 25.500,00 kr. Vandværk A er momsregistreret.

Retten har herved lagt vægt på sagens tidsmæssige forløb, forberedelsens omfang, problemstillingerne i sagen og at der er tale om anerkendelsespåstande.

THI KENDES FOR RET:

1: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at ejendomsretten til arealet, matr.nr. aa, Egense By, Mou, tilkommer Vandværk A.

2: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at hendes brugsret til arealet matr.nr. aa, Egense By, Mou er ophørt pr. 1. april 2019, og at sagsøgte som følge heraf skal nedtage det hegn, som hun har opsat omkring arealet.

B skal til Vandværk A betale sagsomkostninger med 25.500,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. september 2021

Sag BS-32771/2020-VLR
(8. afdeling)

B
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

Vandværk A
(advokat Niels Stengaard Vase)

Retten i Aalborg har den 12. august 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-21329/2019-ALB).

Landsdommerne Jakob O. Ebbensgaard, Claus Rohde og Torben Riise (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

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

Indstævnte, Vandværk A, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

B, C og E har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret, at vandværket ikke har slået græs på arealet, siden hun flyttede ind i 1987. Arealet, som gør et indhug i hendes have, var et vildnis og var tilgroet med ukrudt. Arealet tilhørte vandværket, men hun fik arealet ryddet og har

benyttet det til forskellige formål. Hendes benyttelse af arealet blev løbende udvidet, men hun husker ikke eksakte årstal for de forskellige aktiviteter. Hun havde høns og geder på arealet i den første periode efter sin indflytning. Træerne, der stod i skellet, blev fældet formentlig i slutningen af 1980'erne. Hun plantede træer i skellet ud mod stien i slutningen af 1980'erne. Senere satte hun et stakit op i stedet for træerne.

Det er rigtigt, at hun talte med J kort tid efter, at hun havde overtaget sin ejendom. Han sagde, at arealet var et stort vildnis, og der ikke var nogen, som ønskede at vedligeholde det, hvorfor hun lige så godt kunne benytte arealet. Der blev ikke indgået nogen aftale.

Hun er ikke blevet kontaktet af nogen fra vandværket og har ikke modtaget nogen breve, før hun fik brevet i 2019.

C har forklaret, at han de seneste år har været formand for foreningen, og at han har været medlem af bestyrelsen i en årrække. Han har også været dirigent på generalforsamlingerne.

Det har været drøftet på flere generalforsamlinger, at der skulle skrives et brev til B vedrørende arealet.

Den håndskrevne protokol fra bestyrelsesmødet den 13. marts 2011, ekstraktens side 76, anser han som korrekt, dog skulle brevet ikke sendes pr. mail. De ønskede at undgå, at B vandt hævde på arealet. Brevet blev afleveret personligt til B og ikke sendt anbefalet, som de ellers havde talt om i bestyrelsen.

E slog græsset på grunden, men B klagede over, at det støvede ind på hendes grund. Bestyrelsen var derfor indstillet på, at hun kunne benytte arealet mod selv at holde det, men bestyrelsen ønskede ikke, at hun overtog arealet.

Han har skrevet brevet dateret den 21. februar 2019. Henvisningen til en for nyligt tilbudt lejekontrakt angår de tidligere henvendelser, der havde været til B.

E har forklaret, at han slog græsset på gangstien ned til arealet, men ikke selve arealet. B kontaktede ham i midten af 1990'erne, og han sagde, at han ikke kunne se, at der var noget i vejen for, at hun benyttede arealet, men det skulle gå gennem vandværkets bestyrelse. På det tidspunkt var arealet stadig groet til.

De drøftede spørgsmålet i bestyrelsen, men på bestyrelsesmødet blev de enige om, at spørgsmålet skulle afgøres på en generalforsamling.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B har yderligere anført, at hun har udøvet en ejers råden over arealet i mere end 20 år, og at hævds erhvervelsen ikke er afbrudt. Hun har ikke indgået nogen aftale om brug af arealet. Det støttes af, at Vandværk A flere gange og senest i 2019 forsøgte at få indgået en aftale med hende.

Vandværk A har heroverfor anført, at **B** har bekræftet, at hun efter sin indflytning havde kontakt vedrørende arealet med **J**, der var formand for vandværkets bestyrelse. Der foreligger ikke retsstridig råden, idet **J** har givet **B** tilladelse til at benytte arealet, hvilket tilsvarende fremgår af protokoludskrifterne fra 1996 og 2011.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om **B** ved ejendomshævd har erhvervet retten til matrikel nr. aa, Egense By, Mou, som Vandværk A har tinglyst adkomst til.

B har forklaret, at hun siden slutningen af 1980'erne har benyttet arealet og inddraget det som en del af sin ejendom. Henset til arealets karakter og beliggenhed som en naturlig del af hendes have finder landsretten, at en benyttelse af arealet som have udgør en ejers råden over arealet.

B har i sit brev af 5. marts 2019 afvist at indgå en lejeaftale om arealet og blandt andet henvist til, at "Der blev kommunikeret til undertegnede at jordstykket ikke længere skulle anvendes og at undertegnede derfor fik fuld råderet over arealet". Hun har herudover forklaret, at hun kort efter sin indflytning talte med **J**, som var bestyrelsesformand for vandværket, om sin råden over arealet, og at hun forstod det således, at hun blot kunne tage arealet.

Det lægges herefter til grund, at **B** af Vandværk A fik tilladelse til at benytte arealet kort tid efter, hun flyttede ind, og at hun herefter benyttede arealet.

At Vandværk A under forløbet har accepteret **B**s benyttelse af arealet mod, at hun stod for vedligeholdelse heraf, støttes af forklaringerne fra **C**, **E** og **D** og af de fremlagte protokoludskrifter fra bestyrelsesmøde og generalforsamlinger, hvoraf blandt andet fremgår, at spørgsmålet om **B**s brug af arealet flere gange har været

drøftet.

Da B herefter har udøvet sin råden over arealet i henhold til en tilladelse fra ejendommens ejer, har hendes råden ikke været retsstridig.

Det er herefter ikke muligt at vinde ejendomshævd ved den skete råden over arealet, og landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til Vandværk A. Beløbet vedrører udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B inden 14 dage betale 20.000 kr. til Vandværk A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.