

MRF 2021.299/2

Østre Landsrets dom af 3. december 2021, 19. afd., sag BS-14151/2021-OLR
(Lone Kern-Jespersen, Lone Dahl Frandsen og Mette Skov Larsen (kst.))

B (adv. Pernille Thrane) mod A (adv. Sabrina Bolvig Olsen)

Servitut fra 1965 tinglyst på A's ejendom og B's ejendom om, at fældning af træer de nærmeste 5 meter fra skel kun måtte ske i "samråd" med ejer af naboejendom, var overtrådt ved B's fældning af træer mod A's protest. B idømt 50.000 kr. i erstatning under hensyn til, at B delvist havde retableret med nyplantning, der dog ikke hindrede indbliksgener i en periode.

Sagen omhandlede gyldighed, fortolkning og håndhævelse af en i 1965 i et sommerhusområde tinglyst servitut, hvor der bl.a. var anført følgende bestemmelse: "Fældning af træer, der står i nærmere afstand end 5 m fra skellet mellem matr. nr. bb og cc, aa og ee og ff må kun foretages i samråd med de til enhver tid værende ejere af matr. nr. bb, gg og ee, hvem påtaleretten tilkommer". Servitutten havde tillige indeholdt et byggeforbud på matr.nr. cc og matr.nr. aa, men byggeforbuddet blev afløst i 1985 som følge af vedtagelse af lokalplan 115.06. I 2018 blev matr.nr. cc og matr.nr. aa sammenlagt ved registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen, som matr.nr. aa. I 2019 erhvervede B matr. aa og fik i november 2019 byggetilladelse til at opføre et sommerhus på grunden, der havde skovagtig karakter. I den forbindelse fældede B et større antal træer nærmere en 5 meter til skel mod matr.nr. bb, som var ejet af A, uanset at A gjorde B opmærksom på servitutten og protesterede mod fældningen, idet B bl.a. bestred, at servitutten var gældende. A anlagde herefter i januar 2020 sag mod B, hvor A bl.a. nedlagde påstand om, at B skulle anerkende, at servitutten var gyldig, at B blev tilpligtet at retablere træbæltet, og at B skulle betale 150.000 kr. i erstatning. B påstod frifindelse for alle påstandene og gjorde bl.a. gældende, at servitutten alene krævede samråd og ikke indeholdt et forbud mod fældning. Byretten lagde til grund, at den tinglyste servitutbestemmelse om fældning af

træer i skel var gyldig, uanset sammenlægningen af matr.nr. cc og aa i 2018, og at servitutten derfor også var bindende for B som nuværende ejer. Servitutens krav om samråd med ejerne af nabogrundene måtte fortolkes på den måde, at når A som påtaleberettiget efter servitutten modsatte sig fældning, var fældning af træer i modstrid med servitutten. Da det var ubestridt, at A havde protesteret, havde B overtrådt servitutten ved at fælde træerne. Da B imidlertid efterfølgende havde foretaget genbeplantning, lagde byretten til grund, at servitutkrænkelsen var bragt til ophør, og at der i et vist omfang var sket retablering. Henset til krænkelsens karakter blev B herefter pålagt at betale en erstatning til A på 50.000 kr. B ankede til landsretten, hvor der blev udmeldt syn og skøn, der konkluderede, at der ikke var sket et fald i ejendomsværdien af A's ejendom som følge af de fældede træer på B's ejendom. Landsretten lagde til grund, at servitutbestemmelsen var gyldig, og at B's fældning af træer var i modstrid med servitutten, men at det præcise omfang af fældede træer ikke kunne fastslås. Den af B gennemførte genbeplantning modsvarede imidlertid ikke visuelt de fældede træer, og under hensyn til skønsmandens forklaring om størrelsen af køberskarens betydning for prisfastsættelsen tiltrådte landsretten, at B skulle betale en erstatning på 50.000 kr. til A, men afviste som byretten at pålægge B at plante yderligere træer. Herefter stadfæstede landsretten dommen.

Kommentar: Landsrettens og byrettens fortolkning af servitutens bestemmelse om "samråd" var byrdefuld for B som ejer af den tjenende ejendom, men må tiltrædes, da bestemmelsen ellers savner meningsindhold som rådighedsbegrænsning. Servitutten blev derfor overtrådt med B's fældning, men da B havde foretaget genbeplantning, var det principielle spørgsmål, om dette bragte servitutkrænkelsen til ophør. Uanset bevismæssig usikkerhed om genbeplantningen var fuldt modsvarende, viser landsrettens dom, at når det er tvivlsomt, om servitutkrænkelsen reducerer den herskende ejendoms ejendomsværdi, er det i stedet indbliksgener, mens nyplantninger vokser, der er grundlag for erstatning.



RETEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 29. marts 2021

Sag BS-26847/2020-HBK

A
(advokat Sune Nyvang Blohm)
mod
B
(advokat Pernille Thrane)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kinna Eidem.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 18. januar 2020, vedrører i første række spørgsmålet om en servituts gyldighed og i anden række spørgsmålet om forståelsen af servitutten. Endelig vedrører sagen spørgsmålet om erstatning for tabt herlighedsværdi og for fældede træer.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstande:

- 1) Sagsøgte; B, skal tilpligtes at anerkende, at servitut tinglyst på sagsøgtes ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig, den 29.05.1965, med løbenummer ..., er gældende, og at punkt d) i servitutten omfatter skelgrænsen mellem sagsøgers ejendom, matr.nr. bb, Vig By, Vig, og sagsøgtes ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig.
- 2) Sagsøgte, B, skal tilpligtes at anerkende, at skulle plante træerne i skel mellem matr.nr. bb, Vig By, Vig og matr.nr. aa, Vig By, Vig, således at servitutstens beskyttelsesbælte/træbælte og/eller det fælles skel genetableres

som før sagsøgtes fældning. Reetableringen skal ske indenfor en af retten fastsat kort frist, og reetableringen skal ske for sagsøgtes regning og risiko.

3) Sagsøgte, B, tilpligtes at betale sagsøger kr. 150.000, subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

4) Sagsøgte, B, tilpligtes at betale sagsøger kr. 25.000, subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

Sagsøgte, B, har fremsat påstand om frifindelse

Oplysningerne i sagen

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

A ejer ejendommen matr.nr. bb, Vig By, Vig, beliggende på C-vej i Vig. B ejer ejendommen matr.nr. aa Vig By, Vig, også beliggende på C-vej i Vig. Ejendommene grænser op til hinanden, og tvisten i denne sag angår beplantningen i et femmeters bælte på B's grund langs skellet ind mod A's grund.

B's ejendom bestod oprindeligt af matr.nr. cc, Vig By, og matr.nr. aa, Vig By. Matr.nr. cc havde skelgrænse ind mod A's ejendom, matr.nr. bb.

Den 29. maj 1965 tinglystes på matr.nr. dd og aa, Vig By, Vig, under litra d en servitut med følgende indhold:

"Fældning af træer, der står i nærmere afstand end 5 m fra skellet mellem matr. nr. bb og cc, aa og ee og ff må kun foretages i samråd med de til enhver tid værende ejere af matr. nr. bb, gg og ee, hvem påtaleretten tilkommer."

Det fremgår af en registreringsmeddelelse af 20. november 2018, at matr.nr. cc og aa sammenlagdes, og at matrikelnummeret for den samlede ejendom herefter er aa, Vig By, Vig.

B erhvervede ejendommen aa, Vig By, Vig, ved købsaftale af 14. august 2019, og skøde på ejendommen blev tinglyst den 4. september 2019. Af skødet fremgår, at servitutter tinglyst til og med den 5. december 2018 respekteres. Af tingbogsattest af 14. oktober 2019 fremgår, at der under punktet servitutter som nr. 9 er tinglyst dokument af 29. maj 1965 om "vej mv, fældning

af træer mv". Servitutten fremgik desuden af salgsopstillingen ved udbud af ejendommen.

B opnåede ved Odsherred Kommunes afgørelse af 21. november 2019 tilladelse til opførelse af et sommerhus.

Forud for igangsættelse af byggeriet fjernede B en del beplantning på grunden, herunder træer og buskads. I den forbindelse opstod der uoverensstemmelser parterne imellem vedrørende fældning af træer i et femmeterbælte på B's grund langs skellet mellem parternes ejendomme.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen i sagen besigtiget parternes ejendomme på C-vej i Vig. I forbindelse med hovedforhandlingen er desuden forevist en række fotografier af de i sagen omhandlede ejendomme.

Forklaringer

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af A og B.

A har forklaret, at han og hans hustru købte ejendommen i 1986. De købte ejendommen af hans svigermor. Han er kommet på ejendommen siden 1978. Nabogrunden – sagsøgtes ejendom – henstod som skov.

Han fandt ud af, at hans nabo havde planer om at fælde træer, fordi de gik rundt ovre på grunden og spraymalede en masse træer, blandt andet de træer, der lå i det servitutbeskyttede beplantningsbælte. Han indbød naboerne til kaffe og gjorde dem opmærksom på servitutten. Det gjorde, at stemningen blev noget mut. B gav udtryk for, at han var ligeglad med servitutten, og at han ville gøre, som han havde lyst.

Han har dokumenteret malingen på træerne både ved fotos og video. De pågældende træer stod indenfor femmetersgrænsen fra skellet.

Efterfølgende kom en entreprenør og fældede alle træerne. Hans søn var tilfældigvis til stede og konstaterede, at entreprenøren fældede træer i femmeterbæltet. Han tog kontakt til entreprenøren, der tog kontakt til B. B fastholdt dog, at træerne skulle fældes. Hvis de ikke var blevet fældet, kunne huset ikke være blevet bygget. Han og B stod fast på deres synspunkter. B gjorde gældende, at servitutten ikke længere gjaldt.

Han husker ikke, hvornår fældningen af træerne var tilendebragt. Træerne blev fældet løbende, og det er hans vurdering, at der er blevet fældet minimum halv-

treds træer af forskellig størrelse i beplantningsbæltet. Der havde været et tydeligt beplantningsbælte med store træer. Der var ham bekendt ikke nogle alarmerende tegn på sygdom i træerne. Han malede selv nogle af træerne røde for at markere, at de stod dér, hvor der ikke måtte fældes træer. Træerne endte dog med at blive fældet alligevel. Der blev også fældet to træer på hans grund lige i hjørnet af grunden ud mod vejen. B havde malet disse to træer blå, hvorefter han selv overmalede dem med rød maling for at markere, at det var hans træer. Derpå overmalede naboen dem med blå, og så blev de fældet. Træerne blev efterfølgende gravet helt væk. Han mener, at det var to fyrretræer. Træerne var omkring 15-20 meter høje.

Hvis beplantningsbæltet var blevet bibeholdt, ville der ikke have været indkigsgener over mod naboen om sommeren. Om vinteren ville der nok have været indkigsgener i et vist, mindre omfang, fordi der både var løvtræer og nåltræer. Herlighedsværdien af hans ejendom er markant forringet, fordi der nu er helt åbent. Han har selv tidligere fældet træer på egen ejendom for at få lidt sol. Disse træer stod dog ca. 30 meter fra skellet ind mod naboen. På det tidspunkt var der skov på naboens grund.

Han ved ikke, hvornår han blev bekendt med, at nabogrunden måtte bebygges. Nabogrunden har altid stået som skov. Man kunne ikke se matrikelgrænsen.

B har forklaret, at han er uddannet snedker, bygningskonstruktør og arkitekt. Han er nu pensionist og vurderingsmand for voldgiftsretten.

Han købte grunden på C-vej i 2019. Han blev gjort opmærksom på grunden af nogle venner, der havde ejendom i nærheden, og han købte omtrent med det samme grunden. Han var overrasket over, at den blev solgt, men han fandt senere ud af, at ejeren var i økonomisk nød og skulle bruge penge.

Grunden var skovlignende, og der var tæt beplantning med træer over det hele. Der var bl.a. fyrretræer, bøgetræer og egetræer og en masse selvsået småkravl. Der var også nogle amerikanske kastanjetræer. Det var umuligt at se skelgrænserne på grund af bevoksningen. Der var noget, der mindede om uautoriserede skelpæle hist og pist. Efter købet bad han som det første en landmåler om at lave et kort over grunden og sætte skelpæle i hjørnerne og for hver 15 meter.

Han har selv tegnet huset og lavet snedkerarbejdet. Andre entreprenører har lavet resten. Grundens udformning er meget speciel og har ikke oprindeligt været tænkt til et sommerhus. Grunden er meget smal, og når man skal respektere byggegrænsen på fem meter fra vej og fra skel, så kan man kun placere en længebygning. Der er begrænset sol på grunden. Hans ejendom kunne være flyttet op til to meter i retning mod vejen, om han havde ønsket det.

I forbindelse med byggeriet var han ret bevidst om, at han først kunne begynde at fælde bevoksningen, når der var sat skelpæle. Derefter markerede han bygningens placering, hvor der skulle fældes træer. Derudover havde han hyret en naturvejleder, der skulle udpege, hvilke træer der burde bevares, og hvilke der ville risikere at falde ned over huset. Det var det arbejde, der blev udført, den dag – den 14. oktober 2019 – hvor de blev inviteret til kaffe hos A.

Han kom i kontakt med naturvejlederen via en nabo og en træfælder, som han fik et tilbud fra. Han valgte fx at bygge udenom et kastanjetræ, sådan at hans tag har fået et indhak. Fældningen skete i december 2019 og varede i præcis tre uger. Der blev fældet fem væsentlige, store træer, der havde stammer på omkring 40 cm i diameter. Derudover blev der fældet en del træer med en diameter på omkring 10 centimeter samt krat, der var i vejen for byggeriet. Alt fremstod som selvsået.

Da han gik på grunden med naturvejlederen, var første gang han blev bekendt med, at A mente, at der var en servitut. Han var totalt overrasket over dette, for det fremgik ikke af tingbogen. Da han købte ejendommen i 2019, fik han ikke noget at vide om fældning af træer. Han gik hjem og undersøgte det, og hans advokat mente, at der ikke var nogen servitut, der gjaldt mellem de to grunde. Derfor ville han ikke iagttage den. Han valgte dog af hensyn til naturen at genplante de træer, han havde fældet. Det var jo en del af den naturarkitektur, som han havde købt huset i. Han har haft en landskabsarkitekt til at hjælpe med forslag til planter, der er karakteristisk for området: Han har plantet østrigsk fyr, almindelig skovfyr, dværgfyr og en del bøgetræer og egetræer.

Han har ikke kun plantet dem i femmeterbæltet. Han har også plantet træerne ud mod vejen. Han har på hele sin grund måske fældet 110 træer, og han har genplantet 175 træer. Om fem år vil træerne være 8-10 meter høje. Bjergfyrene vil i løbet af 5-6 år dække i fuld øjenhøjde og i bredden. De vil blive omkring 6 meter høje, når de er udvoksede, og de vil være flerstammede. Han har indkøbt et automatisk vandingsystem, der sikrer, at træerne får tilstrækkeligt vand i vandingsperioden. Man kan ikke få bjergfyr, der er højere end dem, som han har købt. Han kunne have købt almindelig fyr, men de sætter krone højt. Landskabsarkitekten har vejledt ham om de forskellige træers placering. Ved siden af brændestablen står en udvendig bruser, der er skærmet af. Der er ikke påtænkt yderligere bebyggelse end den, der står nu.

Han fik de servitutter, der var tinglyst på hans grund, udleveret i forbindelse med købet af ejendommen. Hans advokat læste dem igennem og fandt ikke nogen problemer. Den servitut, der er omtvistet i dag, var ikke med. Han var repræsenteret af advokat ved købet. Hans advokat beskrev, hvilke servitutter der gjaldt på grunden. Han hørte først om servitutten, da A fortalte om den.

Han husker, at han spurgte advokaten, om der var noget til hinder for, at han kunne opføre sit byggeri, og det fik han at vide, at der ikke var. Han har nok

selv skimmet dokumenterne igennem. Han har ikke set den servitut, der er genstand for tvisten i denne sag. Han har ikke ud af dokumenterne kunnet læse sig frem til, at der var den servitut, som sagen handler om. Han har selv fungeret som byggerådgiver på byggeriet. Han havde også en landinspektør tilknyttet. Ingen fandt nogen problemer i relation til skellet ind mod A. Han har i sit professionelle virke stiftet bekendtskab med servitutter.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument af 15. februar 2021 anført følgende til støtte for de nedlagte påstande:

" ...

- 2.1 Servitутten, tinglyst den 29. maj 1965, er gældende, og den regulerer forholdet mellem sagsøgers og sagsøgtes ejendom. Det er underordnet om sagsøgte egenhændigt har udført matrikulære ændringer af sagsøgtes ejendom der gør, at matrikelnummeret ikke længere findes.
- 2.2 Retten skal lave en almindelig servitutretlig fortolkning af servitutens omfang og indhold, hvorefter det bør lægges til grund, at 1) servitутten er gældende mellem parterne og 2) at sagsøgte ikke uden sagsøgers accept kan ændre i træbæltet mellem parterne indenfor de 5 meter, som er omtalt i servitутten.
- 2.3 Sammenlægningen af to matrikler, matr.nr. cc og tidligere matr.nr. aa, medfører ikke at en tinglyst servitut der er gældende ophører. Hertil bemærkes det, at servitутten fortsat er tinglyst på sagsøgtes ejendom.
- 2.4 Sagsøger er påtaleberettiget på servitутten, og der er aldrig givet samtykke til ændring, udskillelse eller sletning af servitутten.
- 2.5 Derudover gøres det gældende, at servitутten ikke er ophævet.
- 2.6 Servitутten er derfor gældende mellem parternes ejendomme, og sagsøgte er forpligtet til at overholde servitутten, herunder at indrette sig efter dennes betingelser.
- 2.7 Sagsøgte har på trods af flere henvendelser fra sagsøger egenhændigt valgt at fælde træerne i det efter servitутtens ordlyds beskyttede bælte, og sagsøgte har dermed overtrådt servitутten.
- 2.8 Overnævnte medfører, at der skal ske reetablering af hegnet.
- 2.9 Hvis retten skulle komme frem til, at servitутten er ophævet, har sagsøgte egenhændigt ændret det fælles hegn i modstrid med hegnslovens § 12, stk. 1. Dette medfører også, at hegnet skal reetableres.
- 2.10 Fældningen af træerne medfører indbliksgener og hvilket negativt påvirker ejendomsværdien. Dette modsvares af en kompensation/erstatning på kr. 150.000. De almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldte. Alternativt skal beløbet tilkendes sagsøger som en kompensation.
- 2.11 Sagsøgte har endvidere fældet træer på sagsøgers ejendom, hvilket medfører, at sagsøgte er erstatningspligtig af kr. 25.000. De almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldte. Alternativt skal beløbet tilkendes sagsøger som en kompensation.

..."

B har i sit påstandsdokument af 11. februar 2021 anført følgende til støtte for den nedlagte påstand:

" ...

SERVITUTTENS GYLDIGHED OG RETSVIRKNING

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gøres det gældende, at den tinglyste servitut af 29. maj 1965 ikke regulerer matrikelskellet mellem ejendommene matr.nr. bb og aa. Der er som følge heraf ikke nogen begrænsninger i B's mulighed for at foretage fældning af træer på matr.nr. aa i skelgrænsen op til 5 meter til naboejendommen matr.nr. bb.

Da der ikke i forbindelse med sammenlægning af matrikelnumrene (cc og aa) - hvilket er sket før B's erhvervelse af ejendommen – er taget stilling til indholdet af servituten fra 29. maj 1965, må denne anses for bortfaldet. Eventuelle servitutrettigheder vedrørende tidligere matr.nr. cc er ekstingveret i forbindelse med tinglysningen af skødet til B den 4. september 2019.

Det er ikke B, som har foretaget matrikulære ændringer på ejendommen. De matrikulære ændringer er foretaget af en tidligere ejer forud for A's erhvervelse. B har derfor købt ejendommen, som aftaleerhverver og i god tro erhvervet ejendommen matr.nr. aa, med de på ejendommen tinglyste servitutter, jf. tinglysningslovens § 1.

Skulle retten mene, at ordlyden af den tinglyste servitut fra 29. maj 1965 fortsat er gældende i relationen mellem matrikelskellet bb og aa, gøres det gældende, at ordlyden af servituten ikke indeholder et krav om samtykke fra ejeren af matr.nr. bb til fældning af træer på matr.nr. aa.

En ordlydsfortolkning af servituten indebærer, at der skal være et "samråd" mellem ejeren af ejendommen og den påtaleberettigede, men der er ikke nogen regulering i servituten om håndtering af eventuelle uoverensstemmelser.

Ordlyden af servituten anses heller ikke at indeholde et krav om samtykke fra naboejendommen (bb) til fældning af træer på aa.

Har ejeren af matr.nr. aa en berettiget ejerinteresse i at fælde træerne indenfor det servitutbelagte område på egen ejendom, er servituten ikke overtrådt.

Ordlyden af den pågældende servitut kan ikke udvides ved en fortolkning af servituten til, at ejendommen matr.nr. aa er pålagt et beplantningsbælte på 5 meter. Der fremgår intet af servituten om udbredelsen af træer eller beplantning i det pågældende område. Servituten er tinglyst den 29. maj 1965, hvorfor det gøres gældende, at servituten alene er gældende for de træer som var til stede på ejendommen på tidspunktet for servituttens tinglysning og ikke er gældende for øvrige træer i det i servituten anførte område på en afstand af 5 meter fra skel. Dette bl.a. fordi der ikke i servituten er en pligt til at beplante arealet på 5 meter fra skel med træer eller acceptere selvsåning.

Ud fra ordlyden af den på B's ejendom tinglyste servitut fra 1965, er der ikke grundlag for at konkludere, at formålet med denne servitut har været at sikre ejeren af matr.nr. bb mod indbliksgener fra naboejendommen.

Servitutten er udformet og tinglyst af tidligere ejere, som på daværende tidspunkt var ejer af såvel matr.nr. bb, gg som ee. Der er således heller ikke grundlag for at konkludere – disse øvrige skelgrænser omfattet af servitutten taget i betragtning – at formålet med servitutten har været indbliksgener.

Hverken A eller B har været ejer af de i sagen omhandlede ejendomme på tidspunktet for servitutts tinglysning. A har erhvervet sin ejendom i 1986 og B i 2019, hvorfor ingen af parterne kan udtale sig om formålet med servitutteksten, som er indeholdt i et skøde mellem tidligere ejere af ejendommene. En formålsfortolkning af servitutten synes derfor ikke mulig.

Det har desuden ikke isoleret set påført ejendommen matr.nr. bb øgede indbliksgener, at der i det servitutbelagte område er fældet 5 større fyrretræer. Der var tale om træer alene bestående af en stamme i op til 20 meters højde, da der ikke var krone på træerne i øjenhøjde, men alene i træets top.

Det gøres ligeledes gældende, at der naturligt og uundgåeligt vil være større indbliksgener for A som følge af, at B's ejendom tidligere har været en sambevokset trægrund, hvor der nu opføres bebyggelse og derfor fældes beplantning på ejendommen for husets opførelse.

Byggeforbuddet på ejendommen, som oprindeligt var tinglyst i samme servitut fra 29. maj 1965, er ophævet for mange år siden, hvorfor man som nabo må tåle, at når en ejer udnytter byggeretten på sin ejendom, hvor denne ikke tidligere har været udnyttet, ville dette medføre gener.

Genbeplantning af nye træer i det pågældende servitutareal på 5 meter fra skellet er foretaget i forbindelse med byggeriets afslutning og det vil om relativt kort tid medføre mindre indbliksgener for A end de fældede træer ville have gjort, da der på de nyplantede træer vil være krone og grenbevoksning i øjenhøjde, som dermed vil hindre indblikket mellem de to ejendomme, hvilket der ikke var på de fældede træer.

Det er desuden i den for ejendommene gældende lokalplans pkt. 8.2 anført, at der i naboskel må etableres levende hegn. Der kan derfor direkte i naboskellet mellem A og B's ejendomme med grundlag i lokalplanens pkt. 8.2 etableres et levende hegn, som i den forbindelse vil afdække de pågældende indbliksgener, som A mener er formålet med den tinglyste servitut.

A's ønsker og krav til "reablering" af det i nærværende sag omhandlede areal, som beskrevet i påstand 2, er desuden fuldstændigt uhjemlet i henhold til selve servitutts ordlyd.

ERSTATNINGSKRAV

B har ikke handlet ansvarspådragende og derfor kan han ikke pålægges et erstatningsansvar.

Desuden har A ikke dokumenteret noget tab.

Påstået værditab for A's ejendom ved træernes fældning er fuldstændigt udokumenteret og en sådan dokumentation kræver, at der gennemføres syn og skøn ved en ejendomsmægler, som skal vurdere værdien af ejendommen i den nuværende udformning med naboejendommen bebygget i henhold til den for ejendommene gældende lokalplan.

I dansk ret opnår man ikke som grundejer økonomisk erstatning for skuffede forventninger eller punitive damages.

Bevisbyrden for at der skulle være lidt et tab påhviler altid parten som mener at have lidt et tab, hvorfor bevisbyrden i nærværende sag påhviler A.

HEGNSLOVEN

Et hegn kan efter hegnslovens § 1 være enten et fælles hegn eller et eget hegn. Ved et fælles hegn forstås et hegn som rejses, hvor der til hegnet afgives jord fra begge de tilstødende ejendomme.

Der har ikke tidligere været og der er heller ikke nu mellem ejendommene et hegn omfattet af hegnslovens bestemmelser. Et hegn efter hegnsloven forudsætter, at det omhandlede har hegnsfunktion. Spredt træbevoksning ved eller omkring et ejendomsskel i en afstand af 5 meter kan ikke udgøre et hegn i hegnslovens forstand.

Et hegns primære hegnsfunktion efter hegnsloven er at danne en tydelig adskillelse mellem ejendommene og beskytte mod fredskrænkelser. Ingen af disse funktioner har været opfyldt hverken af den tidligere træbevoksning eller den nuværende.

Der eksisterer derfor ikke en bevoksning mellem ejendommene omfattet af hegnslovens regler.

B har derfor ikke i forbindelse med opførelse af byggeri på sin ejendom eller indretningen af denne ændret et fælles hegn i strid med hegnslovens § 12.

Det er efter den for ejendommene gældende lokalplans pkt. 8.2. tilladt at etablere et levende hegn i skel. Et sådant hegn eksisterer ikke mellem ejendommene.

Den i nærværende sag omhandlede servitut fra 1965 kan ikke i den forbindelse anses at udgøre et særligt aftalegrundlag efter hegnslovens § 5 med forrang for reglerne i hverken lokalplanen eller hegnsloven.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

B's ejendom bestod oprindeligt af matrikelnumrene aa og cc, hvoraf matr.nr. cc havde skel mod A's ejendom, men ved registreringsmeddelelse af 20. november 2018 blev matriklerne sammenlagt således, at matrikelnummeret for den samlede ejendom herefter er aa.

Parternes uenighed vedrører spørgsmålet, om servituten af 29. maj 1965, der oprindeligt blev tinglyst som byrde på matr.nr. aa og cc, Vig By, Vig, gælder på den del af B's grund, der har skel mod A ejendom, og som førhen havde matr.nr. cc.

Det fremgår af tingbogsattesten for B's ejendom – matr.nr. aa – at servitutten af 29. maj 1965 er lyst som byrde på ejendommen. Det påhviler følgelig B som ejer af ejendommen at respektere servitutten. Det forhold, at ejendommen ved sammenlægningen fik navnet aa ændrer ikke på, at ejendommen skal respektere de byrder, der ved sammenlægningen påhvilede matr.nr. cc. Retten finder derfor, at servitutten har gyldighed også på den del af B's ejendom, der løber langs skellet ind mod A's ejendom.

Retten tager derfor A's påstand 1 til følge.

Spørgsmålet er herefter, hvorledes servitutten nærmere skal forstås.

Efter ordlyden af servitutten må fældning af træer, der står i nærmere afstand end fem meter fra skellet, kun foretages i "samråd" med ejeren af matr.nr. bb, dvs. A.

Ordet "samråd" er i Den Danske Ordbog defineret som "det at drøfte et bestemt spørgsmål med nogen og i fællesskab finde en løsning".

Efter en ordlydsfortolkning finder retten, at samråd må forstås således, at fældning af træerne i femmeterbæltet som udgangspunkt forudsætter, at der efter forhandling med den efter servitutten påtaleberettigede opnås en løsning, som ejerne af den tjenende og herskende ejendom er enige om. Opnås en sådan enighed ikke, må servitutten forstås sådan, at fældning ikke kan ske. Undtaget herfra kan være situationer, hvor det er nødvendigt at fjerne træer, for eksempel ved sygdom eller fare for, at et træ vælter. Den anførte forståelse af servitutten støttes af, at servitutten reelt ville være uden indhold, dersom ejeren af den tjenende ejendom imod den påtaleberettigedes ønske kunne fælde træerne. Endvidere støttes resultatet af, at formålet med servitutten må antages være at bibeholde beplantning langs skellet mellem de to ejendomme.

Det er uomtvistet, at B forud for fældningen af træer blev gjort opmærksom på servitutts eksistens, og at han desuagtet og imod A's udtrykkelige ønske fældede et antal træer i femmeterbæltet.

Det er ikke godtgjort, at de fældede træer var syge eller på anden måde udgjorde en risiko.

Fældningen af træerne er således sket i strid med servitutten.

B har i retten forklaret, at han har genplantet et antal træer i femmeterbæltet, og retten har under besigtigelse af ejendommene i sagen konstateret,

at der er sket en beplantning, der dog på nuværende tidspunkt består af primært lavere vækster. Der er i sagen ikke præcise oplysninger om de træer, der er fældet, og der er desuden ingen oplysninger om, hvorvidt det er muligt at genplante træer af samme art og størrelse.

På den ovenfor anførte baggrund lægger retten til grund, at den servitutkrænkende adfærd er bragt til ophør, og at der i et eller andet omfang er sket retablering. Det er dog åbenbart, at beplantningsbæltet visuelt fremstår med et helt andet udtryk end inden fældningen af træerne, og at der nu i vidt omfang er indkig mellem ejendommene, hvilket givetvis vil gøre sig gældende i hvert fald i nogle år, indtil den nye beplantning er vokset til.

Henset til krænkelsens karakter og omfang og de gener, der er påført A som følge heraf, finder retten, at der er grundlag for udmåle en kompensation, der skønsmæssigt fastsættes til 50.000 kr. A's påstand 3 tages derfor til følge i det netop anførte omfang.

På baggrund af det ovenfor anførte er der ikke grundlag for at tage påstand 2 til følge, hvorfor B frifindes herfor.

Efter bevisførelsen er det ikke godtgjort, at B har fældet træer på A's ejendom. Følgelig frifindes B for påstand 4.

Sagens tyngde har omhandlet spørgsmålet om gyldigheden af servituten i retsforholdet mellem parterne og spørgsmålet om, hvorledes servituten skal forstås. A har vundet sagen for så vidt angår disse forhold, og han er endvidere tilkendt en kompensation for den skete krænkelse af servituten. A har således i det væsentlige vundet sagen og skal derfor tilkendes delvise sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne er efter sagens karakter, omfang og udfald fastsat til delvis dækning af advokatudgift med 25.000 kr., og af retsafgift med 500 kr., i alt 25.500 kr. A er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B skal anerkende, at servitut tinglyst på sagsøgtes ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig, den 29.05.1965, med løbenummer ..., er gældende, og at punkt d) i servituten omfatter skelgrænsen mellem sagsøgers ejendom, matr.nr. bb, Vig By, Vig, og sagsøgtes ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig.

B skal til A betale 50.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

B frifindes for påstand 2 og 4.

B skal til A betale sagsomkostninger med 25.500 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 3. december 2021

Sag BS-14151/2021-OLR
(19. afdeling)

B
(advokat Pernille Thrane)

mod

A
(advokat Sabrina Bolvig Olsen)

Retten i Holbæk har den 29. marts 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-26847/2020-HBK).

Landsdommerne Lone Kerrn-Jespersen, Lone Dahl Frandsen og Mette Skov Larsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, B, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, A, har nedlagt endelig påstand om stadfæstelse for så vidt angår dommens bestemmelse om, at B skal tilpligtes at anerkende, at servitut tinglyst på B's ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig, den 29.05.1965, med løbenummer ..., er gældende, og at punkt d) i servitutten omfatter skelgrænsen mellem A's ejendom, matr.nr. bb, Vig By, Vig, og B's ejendom, matr.nr. aa, Vig By, Vig.

A har herudover gentaget den for byretten nedlagte påstand om, at B tilpligtes at anerkende at skulle plante træerne i skel

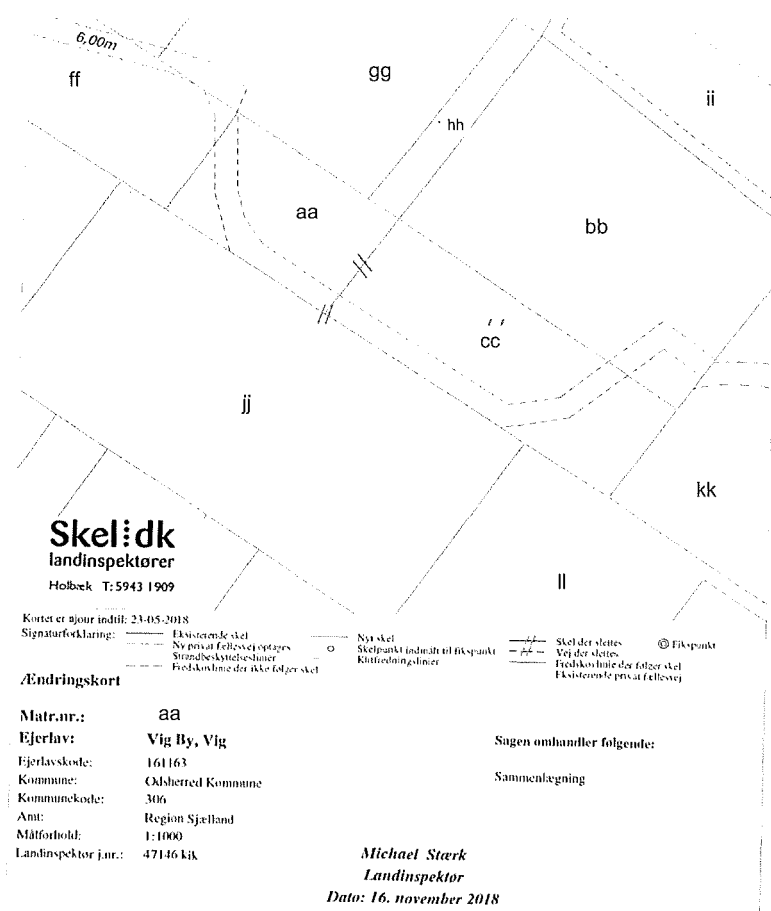
mellem matr.nr. bb Vig By, Vig og matr.nr. aa Vig By, Vig, således at servitutens beskyttelsesbælte/træbælte og/eller det fælles skel genetableres som før B's fældning. Reetableringen skal ske indenfor en af landsretten fastsat kort frist, og reetableringen skal ske for B's regning og risiko.

A har endelig gentaget den for byretten nedlagte påstand om, at B tilpligtes at betale ham 150.000 kr., subsidiært et af retten fastsat mindre beløb, med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

Supplerende sagsfremstilling

Den omhandlede servitut indeholdt også oprindeligt en bestemmelse om, at matr.nr. cc og aa ikke måtte bebygges uden samtykke fra ejeren af matr.nr. bb. Denne del af servitutten blev aflyst i januar 1985 på baggrund af lokalplan nr. 115.06 for området.

Af ændringskort vedrørende sammenlægningen af matr.nr. cc og aa begge Vig By, Vig, udarbejdet den 16. november 2018 af en landinspektør fremgår:



Geodatastyrelsen afgav den 20. november 2018 registreringsmeddelelse, hvorefter matr.nr. cc blev sammenlagt med matr.nr. aa, og matr.nr. cc udgik af matriklen som inddraget under matr.nr. aa. Ejendommen blev herefter den 20. november 2018 noteret som en samlet ejendom i tingbogen under matr.nr. aa Vig By, Vig.

Ud for rubrikken "Matr.nr. notering" i tingbogen var der anført en reference indeholdende 30 tegn. Det fremgår af print af en forespørgsel i tinglysningsssystemet i juni 2021 på denne reference, at bilaget ikke kunne findes, idet referencen på 30 tegn var for kort; den skulle være på mindst 36 tegn.

Der var i den salgsoptilling, der dannede grundlag for B's køb af ejendommen i august 2019, henvist til lokalplanen fra 1985.

Efter B's køb af ejendommen mødtes parterne den 13. oktober 2019. Ved en mail af 16. oktober 2019 gjorde A opmærksom på servitutten og anførte, at denne gjaldt det nuværende matr.nr. aa.

B opnåede den 21. november 2019 byggetilladelse til opførelse af bl.a. et sommerhus på grunden.

Der indgår i sagen en række baggrundskort fra henholdsvis 1954, 1999, 2020 og 2021. Endvidere indgår en række fotos af bevoksning på B's ejendom.

Ejendomsmægler Dennis Høilund har som skønsmand den 22. september 2021 afgivet skønserklæring, hvoraf fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om kontantværdien ("handelsværdien") på ejendommen beliggende C-vej nr. 14, 4560 Vig ("ejendommen"), er faldet som følge af, at rekvisiti ("naboejendommen", beliggende C-vej nr. 14) efter dennes køb har fjernet beplantningen/træerne i et bælte tætere end fem meter til skellet mod ejendommen. Skønsmanden bedes i bekræftende fald beskrive, hvorfor der er sket et fald i handelsprisen. I forlængelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvad handelsværdien kan antages at være på ejendommen pr. 23. januar 2020, dels såfremt der var det fuldt bevoksede bælte, og dels på baggrund af de faktiske omstændigheder, hvor rekvisiti har fjernet bevoksning/træer mellem ejendommene. Der spørges således til, hvad et eventuelt kontantværditab må antage at udgøre, når bevoksning/træerne indenfor 5 meter fra skellet hos naboejendommen er fældet/fjernet.

Ved besvarelsen af spørgsmålet bedes skønsmanden forudsætte at servitutten, bilag 1, er gyldig mellem ejendommen og naboejendommen, herunder at nedenstående passus er gældende:

d) Fældning af træer, der står i nærmere afstand end 5 m fra skellet mellem matr.nr. bb og cc, gg og aa og ee og ff må kun foretages i samråd med de til enhver tid værende ejere af matr.nr. bb, gg og ee, hvem påtaleretten tilkommer.

(det bemærkes, at servituttens ordlyd er et tvistepunkt i sagen, hvorfor skønsmanden ikke må udtale sig om servituttens gyldighed mellem ejendommen og naboejendommen)

Endvidere bedes skønsmanden ved besvarelsen medtage de i sagen fremlagte billeder af grunden, og bilag 21 (der er et luftfoto fra 2019 dvs. inden fældningen), ligesom skønsmanden bedes gennemgå sagens materiale i øvrigt forud for besvarelsen. Ved besvarelsen bedes bl.a. inddraget referencehandler til underbygning af besvarelsens kvalitet, og besvarelsen bedes begrundet

Svar på spørgsmål 1:

Første del af spørgsmålet går på hvorvidt ejendommens kontantværdi/handelspris er faldet, som følge af fældning af træerne, tættere end 5 meter til skel, på naboens grund.

Forholdet med de fældede træer giver et vist indkig de to ejendomme i mellem. Fra C-vej Nr. 14 (herefter kaldet rekvirentens ejendom) er det særligt på terrassen, der er orienteret mod sydvest. Herfra kan man se gennem egen beplantning på egen grund, ind på en del af huset på naboejendommen C-vej Nr. 23 (herefter kaldet modpartens ejendom). Det man kigger ind på, er modpartens Nordvendte facade, hvor der er en svalegang langs huset samt et køkken- og stuevindue mod rekvirentens ejendom. Det er min opfattelse, at det ikke er fra ejendommens primære opholdsarealer, hvor der er et potentielt indkig til rekvirentens ejendom/terrasse.

Selve indkigget vurderes således at være ændret fra, at have været et kig til, og en fornemmelse, af ren natur, til nu at være et kig på en husfacade.

Hertil skal det siges, at det ud fra bilag 21, er svært at vurdere, hvilke træer der står nærmere skel end 5 meter, hvorfor det på baggrund heraf, er svært at vurdere præcis hvor meget mere eller mindre indkig der ville være til modpartens facade. Det er dog min vurdering at man ville have en eller anden form for kig.

Selve indkigget til naboen er der ikke noget usædvanligt i, når jeg tænker sommerhuse i området, i bred forstand. Det ses mange steder, at der i større eller mindre grad er indkig til og fra naboejendomme. Det ses dog ofte at der er en form for randbeplantning mellem ejendommene, typisk placeret i skel, hvilket giver en eller anden form for afskærmning.

Umiddelbart vil jeg mene at den gene, der vægter højest, på rekvirentens ejendom, er følelsen ved at opholde sig på terrassen potentielt kunne være til skue for naboen.

Erfaringsmæssigt fra fremvisninger på sommerhuse, vil det være et punkt der deler de potentielle købere.

Nogle vil fravælge at købe en ejendom, hvor de ikke føler sig ugeneret. Andre lægger ikke vægt på det – og andre igen vil notere det, men tænke en løsning for at afskærme.

Forholdet vil typisk ikke være genstand for forhandling i forbindelse med indgåelse af en handel, da de der ikke er til det, som nævnt vil fravælge ejendommen.

Det er min vurdering at forholdet ikke har nogen nævneværdig indvirkning på ejendommens kontantværdi. Årsagen hertil er, at jeg ikke vurderer de fældede træer ville hindre en eller anden form for indkig ejendommene i mellem. Jeg vurderer således at min prisfastsættelse med og uden træerne nærmere skel end 5 meter ville være den samme vurdering.

Kontantværdien 23. januar 2020 vil jeg vurdere til at være kr. 2.250.000. Som baggrund herfor, skal det for det første nævnes at det er et område hvor ejendommene ikke er i udbud ret ofte, idet mange af ejendommene bliver i familierne. Området er således præget af mange familiehandlinger.

Jeg vedlægger bilag med reference ejendomme, hvor handelstidspunktet er over et forholdsvis stort spænd. Jeg har bevidst fravalgt handler efter marts 2020, hvor sommerhusmarkedet eksploderede med meget høje prisstigninger. På mine referencer har jeg forsøgt at finde ejendomme i forholdsvis kort radius, så beliggenhed og område er så sammenligneligt som muligt. Ligeledes har jeg forsøgt at finde ejendomme med et boligareal, der matcher nogenlunde med rekvirentens ejendom. Det skal nævnes at flere af referenceejendommene har højere handelspriser, da flere af husene er nyere end pågældende ejendom.

...

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes oplyse om kontantværdien af ejendommen beliggende C-vej, nr. 14, 4560 Vig i fri handel til en uvildig køber i januar 2020 er nedsat pga. indbliksgener under følgende forudsætninger:

- 1) ejendommen opført på C-vej, nr. 23, 4560 Vig er lovligt opført
- 2) alle træer der tidligere fandtes i byggefeltet, jf. bilag E og bilag T, er lovligt fældet i forbindelse med ejendommens opførelse, og indbliksgener ved fældning af disse træer, skal der ved besvarelsen ses bort fra
- 3) i forbindelse med opførelse af ejendommen C-vej, nr. 23, 4560 Vig, er fældet de på bilag R visualiserede 5 træer på det areal servitutten tinglyst den 29. maj 1965, jf. bilag 1, omhandler.

Svar på spørgsmål IA:

Spørgsmålet læner sig meget op ad rekvirentens spørgsmål 1, hvorfor en del af besvarelsen her, ligeledes vil læne sig op ad svaret dertil. Dog med et par andre forudsætninger, listet op i pkt. 1 – 3. Særligt er Bilag R interessant, da det giver mig et umiddelbart billede af de træer der er forsvundet. Bilaget giver mig et indtryk af, at det indkig der er ejendommene i mellem, ikke vil være væsentligt forandret, idet bilaget viser at der fortsat er kig til modpartens facade og ligeledes mulighed for indkig fra modpartens ejendom til rekvirentens terrasse. Min vurdering for januar 2020, er således ikke ændret i forhold til besvarelsen på rekvirentens spørgsmål 1.”

Forklaringer

B og A har afgivet supplerende forklaring. D, E og skønsmand Dennis Højlund har endvidere afgivet forklaring.

B har forklaret bl.a., at han ikke har fældet særlig meget på arealet, der støder op til matr.nr. gg. Der var en lysning på det sted. Billedet i ekstrakten på side 256 viser skellinjen og lysningen. De træstammer, man kan se på det pågældende billede, er fra træer, der er fældet for ca. et år siden. Stammerne er lagt der, fordi han skal bruge dem til brænde. Den bevoksning, som man kan se bag brændestablen, består mest af krat med brombær og forskellige andre planter. Bevoksningen er fra en fingers tykkelse til en arms tykkelse. Billederne i ekstrakten på siderne 231-241 viser den øvrige del af hans ejendom. På billedet i ekstrakten på side 232 kan man se træer, der er placeret i 5-meter-zonen. På billedet i ekstrakten side 233 kan man se nogle af de nye planter. Beplantningen på dette billede støder op til en grusvej, der ligger på hans ejendom.

Billedet på side 249 i ekstrakten viser tydeligt området mellem hans ejendom og A's ejendom.

Han har bevaret 43 træer og plantet 34 nye træer, mens han har fældet fem træer og lidt krat. De fem træer, der blev fældet, var hovedsageligt østrigske fyr, der havde en stammediameter på omkring 45 cm. De nye planter er omkranset af dyrehegn for at beskytte dem. De nyplantede bjergfyr er flerstammede og kan blive 5-6 meter høje. De bliver tilsvarende brede. Han kunne godt have plantet almindelige fyrretræer, men så ville de om 5-7 år kun have en stamme, og der ville være bart under trækronen. Billedet på side 246 i ekstrakten viser, hvordan han forventer, at beplantningen vil se ud om 8-10 år. Han er overbevist om, at der om 5-8 år igen vil være opvokset krat. Han ønsker, at der skal være natur mellem husene. Han ved også, at han om 5-10 år nok vil være nødt til at tynde ud i beplantningen.

Han har en brændestabel, der er dækket af; der er ikke tale om en bygning. Han har indpasset brændestablen mellem de eksisterende træer. Der blev ikke fældet noget for at etablere brændestablen og udebruseren.

Billedet på side 251 i ekstrakten viser det bevarede kastanjetræ med taget, der er tilpasset træets stamme.

Da han antog D, var det med henblik på, at der kun blev fældet træer, der var til fare, eller så syge ud. Han ønskede at bevare så meget bevoksning

som muligt. I forbindelse med byggeriet, blev der i byggefeltet fældet en del høje træer.

D markerede de træer, der skulle fældes, med blå maling. Alle træer i byggefeltet blev malet blå, og man kunne ikke se forskel på de markerede træer i byggefeltet og i 5 meter-zonen, da de kun anvendte en farve. Alle de træer, som var malet blå, blev fældet, bortset fra et enkelt træ, der er placeret ved hans parkeringsplads. A overmalede med rødt de træer på hans grund, som A mente, at han ikke måtte fælde.

Da arbejdet gik i gang, forsøgte E at stoppe entreprenøren. E sagde bl.a. til entreprenøren, at han ville få en kæmpe bøde, hvis han fældede de pågældende træer. Han talte herefter med E og meddelte, at han ikke skulle blande sig i entreprenørens arbejde. Han opfattede det som utidig indblanding.

Billedet på ekstrakten side 256 viser skellinjen ind til naboen på matr.nr. gg. Beplantningen bag brændet ser ikke ud, som beplantningen ind mod A's ejendom så ud, inden han begyndte at fælde træer. Der var tale om kratbevoksning, og der var en lysning, hvor der ikke var megen bevoksning.

Der var en mur af træer i byggefeltet, der lå fem meter fra skel. Når der blev fældet så mange træer i området, hvor bygningen skulle ligge, ændrede området karakter. Der har også været lidt krat, som er forsvundet i forbindelse med entreprenørarbejdet.

Han er enig i, at på oversigtsbilledet fra 2018, ekstrakten side 144, ligner området en skov, men billedet er taget fra en skrå vinkel, og der er skygge.

På billedet i ekstrakten på side 250 kan man se tre træer, som han har bevaret. Billedet viser ikke hele skellinjen ind mod A's ejendom. På hele skellinjen, der er ca. 60 meter lang, har han bevaret 43 træer.

For så vidt angår billedet i ekstrakten på side 189 står den lille skelpæl ved træstubben på det sted, hvor hjørnet på huset er placeret. Den pågældende træstub er uden for 5-meter zonen. Fra kanten af terrassen er der 5,20 meter hen til skellinjen. Huset er på et lille stykke 5,20 meter fra skellet, mens den øvrige del af huset er 6,40 meter fra skellet.

A har forklaret bl.a., at billedet på side 256 i ekstrakten er taget i skellinjen ind mod matr.nr. gg. Billedet viser træbæltet, som det nogenlunde så ud, før træerne blev fældet, og det hele var tæt.

Billederne på side 188 og 189 i ekstrakten viser i hvert fald fem stubbe, som har stået inde mellem den mindre bevoksning, hvor de har dannet en helhed. Man kan se, at det er skov. Den stub, der er på side 188, viser, at træet har stået ca. en meter fra skellet. På billedet i ekstrakten side 189 kan man se en skelpæl til venstre bag en træstub, hvilket angiver hjørnet af B's hus. Der blev fældet meget mere end fem træer. Nu står der otte store træer i bæltet, og så er der plantet ca. 30 bjergfyr. Der er fældet ikke under 50 træer. Han vil tro, at billederne på side 188 og 189 i ekstrakten er taget på samme tidspunkt.

D har forklaret bl.a., at han er uddannet skov- og landbrugsingeniør. Han har siden 1986 vejledt sommerhusejere primært i Odsherred, men også i Nordsjælland om beplantning.

Han blev kontaktet af B, der ønskede hjælp til at få udpeget, hvilke træer der skulle fjernes i forbindelse med byggeriet. Han fik et generelt opdrag om at se på, hvilke træer der kunne fældes. Derudover skulle han se på de syge træer. Der var ikke deciderede syge træer, men der var træer, der ville tage skade som følge af byggeriet. Uden for byggefeltet og ud mod skel blev der mærket op, mens der ikke skete opmærkning inden for byggefeltet. Beplantningen ind mod naboen bestod af eg, birk og sitkagran. Der var ikke plads til flere træer på det område. I bæltet mellem byggefeltet og skellet var det rimelig mange træer, som han markerede. Der stod en hel masse træer i dette område. Han husker ikke hvor mange. Der blev fældet meget ind mod naboen. Det var typisk beplantning, som var omkring 20 cm i diameter. Billedet på ekstrakten side 218 er taget fra B's ejendom i retning mod vejen. De kiggede også på armtykke træer. Det vigtige var, hvilke træer det ville give mening at lade blive stående. Grunden bar præg af, at der ikke var foretaget udtynding gennem i hvert fald 10-20 år, og der var ikke tale om en velholdt skov. Der var nogle træer, som man kunne se, ikke skulle stå der om 10-20 år, fordi der ikke ville være plads til dem. Han kiggede på trækronerne og vurderede dem i forhold til hinanden. Et træ kan ikke tåle, at der graves en meter fra stammen. Hvis de ikke havde tyndet ud, ville der fortsat have været træer, der ville være blevet beskadiget som følge af gravearbejdet. Han kiggede 10 år frem og vurderede, hvad der gav mening at lade blive stående. Der var enkelte træpartier, der udgjorde en rigtig flot fyrreskov, men de pågældende træer var placeret i indkørselsområdet. Der var en hel masse beplantning, som var upasset, og som stod relativt tæt. Man kunne enten foretage aktiv genbeplantning eller lade bevoksningen gro op af sig selv. Hvis man lod bevoksningen gro op af sig selv, ville der hovedsagelig blive tale om løvskov. Man kan ikke plante fyr under fyrretræer, da de kræver blå himmel. Fyrretræernes kroner var 8-10 meter oppe i luften.

Billedet på ekstrakten side 254 viser en bjergfyr. Bjergfyr kan blive 6-8 meter høje på 20-30 år. Når man sætter bjergfyr, er det for at få en beplantning i 1½-2

meters højde. Det vil nok tage 5-6 år, før træerne opnår denne højde. Skovfyr bliver hurtigt høje, men mørke foroven. De træer, der blev fældet, var hovedsageligt skovfyr og østrigsk fyr. Man kunne også have sat østrigsk fyr, men det er svært at få store planter til at få fat i meget let jord. Jo mindre træerne er, jo hurtigere får de fat. De træer, som han markerede, ville det ikke give mening at bevare, da man ville være nødt til at fælde dem et par år efter byggeriet.

Buske vil hovedsageligt være flerstammede, mens træer typisk er enstammede. Definitionen af et træ har ikke noget med størrelsen at gøre, og der er blandt lærde uenighed om, hvorvidt f.eks. en hassel er et træ eller en busk.

E har forklaret bl.a., at han er A's søn. Han er jurist og arbejder med fast ejendom, herunder køb, salg, udvikling og servitutter. Området omkring huset har tidligere været et skovområde, hvor han har leget som barn.

Billedet på ekstrakten side 256 er taget fra hans fars ejendom – med skellet på venstre hånd i retning mod naboen på den anden side. Beplantningen viser en blandet skov, som det så ud før fældningen. I dag er det lidt trist at komme i sommerhuset, mens det tidligere var en oase.

Han var i sommerhuset den dag, hvor entreprenøren skulle fælde træer. Han hørte en masse larm og gik hen for at tale med entreprenøren for at sikre sig, at entreprenøren ikke fældede noget, der stod inden for servitútbæltet. Han blev bekymret, da det hele var malet blå. Entreprenøren var ikke bekendt med servitútbæltet. Han talte efterfølgende med B. De havde en kort samtale, hvorunder B var meget sur. Han fik bl.a. at vide, at han ikke skulle genere entreprenøren, og at de bare kunne mødes i retten. Han gjorde B opmærksom på, at han kunne ifalde ansvar, hvis han gjorde noget forkert. Entreprenøren krævede herefter, at B skulle være til stede, da træerne blev fældet.

Skønsmand Dennis Højlund har vedstået skønserklæring af 22. september 2021 og forklaret bl.a., at han ved besvarelsen af spørgsmål 1 ikke har lagt noget beløbsmæssigt i ordet "nævneværdig". Der er ikke nogen bagatelgrænse, da der som angivet i skønserklæringen vil være nogle købere, der vil fravælge at købe en ejendom, hvor de ikke føler sig ugeneret, mens andre købere ikke vil lægge vægt på det.

Hvis beplantningen var som illustreret på ekstrakten side 245, ville det ikke have ændret hans besvarelse. Den pågældende beplantning vil være uden betydning for kontantværdien, da man fortsat kan kigge ind til ejendommen. Hvis der derimod havde været en tæt beplantning, så man ikke kunne kigge ind til naboen, ville situationen måske have været anderledes.

Det er ud fra billedet på ekstrakten side 256 svært at svare på, om den omhandlede ejendom er lukket fuldstændig af, eller om man kan fornemme nabohuset. Hvis ejendommen havde været lukket fuldstændig af, ville det formentlig have haft en betydning. Det vil være et "voldsomt sjus", hvis han skal fremkomme med et skøn. Havde der været lukket helt af, ville der nok have været en potentiel større købergruppe, hvilket måske kunne have medført en forhøjelse af den kontante handelsværdi med 50.000 kr. eller 100.000 kr.

Ud fra billedet i ekstrakten på side 210 vil han ikke karakterisere beplantningen som total tæt, da man kan se A' ejendom.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B har supplerende anført, at når en rettighed en gang er ekstingveret i forbindelse med tinglysning af et skøde, jf. tinglysningslovens § 27, genoplives den ikke senere.

Finder landsretten, at servitutten fortsat er gyldig, gøres det gældende, at det er dokumenteret, at der alene er fældet træer, der var syge eller var i fare for at styrte.

Han har endvidere anført, at det ved det gennemførte syn og skøn er dokumenteret, at fældningen af træerne og bebyggelsen på ejendommen ikke har medført noget værditab for A. Der er heller ikke noget grundlag for at tilkende en kompensation.

A har supplerende anført, at tinglysningslovens § 27 ikke finder anvendelse, idet der er tale om en tinglyst servitut.

Der er ikke sket reetablering. Der er kun plantet få træer, og reetablering kræver tillige, at udendørsbad og brændestabel fjernes.

Finder landsretten, at servitutten er ophævet, har B egenhændigt ændret det fælles hegn i modstrid med hegnslovens § 12, stk. 1. Dette medfører, at hegnet/beplantningen skal reetableres.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af byretten, at servitutten er gældende på den del af B's ejendom, der grænser op til skellet til A's ejendom. Det, der er kommet frem for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten tiltræder endvidere af de af byretten anførte grunde, at B's fældning af træer i femmeterbæltet var i strid med servitutten.

På baggrund af forklaringen fra D må det lægges til grund, B foranledigede fældning af betydelig flere end fem træer, men der er ikke foretaget nogen nærmere registrering af de fældede træer. Det må imidlertid som anført af byretten lægges til grund, at der i et vist omfang er sket genplantning i servitutområdet, men at de nyplantede træer som anført af byretten ikke visuelt modsvarer de træer, der er blevet fældet. Efter en samlet bedømmelse af dette forhold og skønsmandens forklaring om størrelsen af køberskarens betydning for prisfastsættelsen sammenholdt med, at servitutten alene angår træer, tiltræder landsretten, at B skal betale 50.000 kr. til A.

A har for landsretten gentaget sin påstand om, at B skal genplante "træerne" i servitutbæltet. Som nævnt af byretten foreligger der imidlertid ikke mere præcise oplysninger om de fældede træer. Henset hertil og til, at der i et vist omfang er genplantet, samt det forhold, at A's betalingspåstand er taget delvis til følge, er der ikke grundlag for at tage A's påstand om retablering til følge.

Landsretten stadfæster derfor i det hele byrettens dom, for så vidt den er påanket.

Efter sagens udfald skal B i delvise sagsomkostninger for landsretten betale 25.750 kr. til A. Af beløbet er 25.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 750 kr. til afhjælpning af skønsmanden. Hver part bærer i øvrigt egne omkostninger til syn og skøn og udgifterne til retsafgift for landsretten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes, for så vidt den er påanket.

I sagsomkostninger for landsretten skal B inden 14 dage betale 25.750 kr. til A.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.