

MRF 2021.99

Østre Landsrets dom af 9. marts 2021, sag BS-38252/2019-OLR (15. afd.)
(Kåre Mønsted, Anne Thalbitzer og Thomas Smed (kst.))

M (adv. Pernille Thrane) mod O (adv. Cecilie Mieth)

Støttemur i skel mellem O's og M's ejendomme udgjorde ikke et hegn i hegnslovens forstand, hvorfor hegnssyn ikke havde saglig kompetence til at påbyde muren retableret efter hegnsloven. M forpligtet til fysisk lovliggørelse af støttemuren, da den var opført i strid med lokalplan og uden dispensation, og da O ikke havde samtykket til eller accepteret støttemurens placering.

Sagen angik en støttemur opført i skel mellem to ejendomme i Halsnæs Kommune. O havde i 2006 erhvervet den ene af ejendommene, der på daværende tidspunkt var den eneste bebyggede ejendom i området. Efterfølgende erhvervede M den anden ejendom. Begge ejendomme var omfattet af en lokalplan fra 2005, der udlagde området til opførelse af rækkehuse. Det fremgik bl.a. af lokalplanen (§ 9.1), at der ikke måtte foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m. Ved en erklæring underskrevet af O og M i 2007 havde parterne anerkendt placeringen af skellet mellem de to ejendomme som midten af en støttemur i betonsten, hvorefter støttemuren var blevet opført i skellet mellem ejendommene som en sikring mod jordskred som følge af en terrænregulering på M's ejendom. På baggrund af henvendelser fra O udtalte kommunen i 2010 i en række breve, at kommunen efter besigtigelse og på baggrund af erklæringen om anerkendelse af skellet skønnede, at bestemmelsen i § 9.1 i lokalplanen var overholdt, da der kun var foretaget mindre tilretninger af terrænet i forbindelse med opførelse af støttemuren. På denne baggrund afslog kommunen at foretage sig yderligere i sagen. I 2016 fik M byggetilladelse til opførelse af rækkehuse i overensstemmelse med den gældende lokalplan, og i maj 2017 fjernede O uden M's samtykke store dele af støttemuren. M indbragte sagen for hegnssynet i Halsnæs Kommune, der ved kendelse af 22. juni 2017 pålagde O at genetablere støttemuren i medfør af hegnslovens § 26, idet der var tale om beskadigelse af hegnet uden indkaldelse af hegnssynet, jf. lovens § 12, stk. 1, og § 18. Hegnssynets kendelse blev indbragt for domstolene af O, der nedlagde påstand om ophævelse af hegnssynets kendelse, så O ikke skulle genopføre muren samt påstand om, at M bl.a. skulle anerkende, at støttemuren udelukkende skulle placeres på M's ejendom. Til støtte herfor gjorde O navnlig gældende, at hegnssynet

manglede kompetence i sagen, da der ikke var tale om et hegn i hegnslovens forstand, og at muren var opført i strid med lokalplanen og M's byggetilladelse, da der var foretaget ulovlig terrænregulering. M nedlagde påstand om, at hegnssynets kendelse skulle stadfæstes, og påstod frifindelse for O's øvrige påstande, idet M bl.a. gjorde gældende, at kommunen som bygningsmyndighed havde fastslået, at lokalplanens bestemmelser ikke var overtrådt i forbindelse med terrænreguleringen. Byretten fandt, at støttemuren ikke udgjorde et hegn i hegnslovens forstand, idet murens eneste formål efter det oplyste var at sikre mod udskridning af jord i forbindelse med det terrænspring, der var mellem de to grunde, hvilket ikke var blandt de funktioner, som hegn efter hegnslovens bestemmelser har til formål at varetage. Da hegnssynet derfor ikke havde haft kompetence i sagen, blev hegnssynets kendelse ophævet. For så vidt angik O's påstand om, at M skulle anerkende, at støttemuren skulle placeres på M's ejendom, bemærkede byretten, at det fremgik af en skønserklæring fra 2011, der var indgået i en tidligere retssag mellem O og M's sælger, at skønsmanden vurderede, at der var foretaget væsentlige terrænreguleringer i strid med lokalplanens § 9.1. Da der ikke var fremlagt en dispensation fra lokalplanen, fandt byretten, at terrænreguleringen og dermed også støttemuren var i strid med lokalplanen, hvorfor forholdet skulle lovliggøres enten retligt eller faktisk. Byretten fandt, at O hverken udtrykkeligt eller stiltiende havde samtykket til, at støttemuren kunne placeres (delvist) på O's ejendom, og bemærkede, at O ved talrige lejligheder havde gjort indsigelse mod støttemurens placering, hvorfor O heller ikke stiltiende eller ved passivitet havde accepteret støttemurens placering. Byretten fandt i øvrigt, at der ikke i byggeloven var hjemmel til at pålægge O at tåle, at støttemuren til dels blev opført på O's ejendom, hvorfor støttemuren – i det omfang forholdet omkring terrænreguleringen kunne

lovliggøres – måtte placeres udelukkende på M's grund. M ankede dommen til landsretten og gjorde supplerende gældende, at kommunens afgørelse om, at støttemuren ikke var opført i strid med lokalplanen eller i strid med den meddelte byggetilladelse, ikke kunne anfægtes i en civil sag mellem O og M. Landsretten fandt som byretten, at vurderingen af, om en konstruktion udgør et hegn i hegnslovens forstand, må foretages med udgangspunkt i, om konstruktionen varetager en eller flere hegnsfunktioner i forhold til naboejendommen som angivet i hegnsloven, herunder at danne en adskillelse mellem ejendommene og at beskytte mod fredskrænkelser, jf. herved hegnslovens § 10, stk. 1. Da støttemuren alene blev etableret for at forhindre jordskred mellem ejendommene som følge af terrænregulering på M's ejendom, fandt landsretten, at støttemuren ikke varetog en hegnsfunktion i hegnslovens forstand, og at hegnssynet derfor ikke havde haft saglig kompetence til at træffe afgørelse i sagen. For så vidt angik O's påstand om, at M skulle anerkende, at støttemuren skulle placeres på M's ejendom, bemærkede landsretten, at det følger af planlovens § 62, stk. 3, at overtrædelse af bestemmelser i en lokalplan kan gøres gældende under et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands

opretholdelse, medmindre kommunen har meddelt dispensation til forholdet. Da Halsnæs Kommunes afgørelse fra 2010 ikke havde karakter af at være en lovliggørende dispensation, var O ikke afskåret fra at gøre overtrædelsen af lokalplanens § 9.1 gældende i et civilt søgsmål mod M, herunder at påstå faktisk lovliggørelse. Landsretten fandt på baggrund af en skønserklæring i sagen, at der i forbindelse med opførelsen af støttemuren i skellet mellem ejendommene var foretaget terrænregulering i strid med lokalplanens § 9.1, da terrænreguleringen var sket nærmere end 1,0 m til skel. Af de af byretten anførte grunde fandtes O hverken udtrykkeligt eller stiltiende at have givet samtykke til eller accept af støttemurens placering delvist på O's ejendom. Landsretten bemærkede, at som sagen var oplyst, var det usikkert, om en placering af støttemuren inde på M's ejendom ville være en faktisk lovliggørelse i overensstemmelse med gældende lokalplan og byggeslovgivning. Landsretten fandt imidlertid, at O's påstand gav grundlag for en faktisk lovliggørelse i form af fjernelse af støttemuren fra placeringen i skellet mellem parternes ejendomme, uden at landsretten samtidig tog stilling til, om og i givet fald hvor støttemuren skulle genopføres. M skulle derfor anerkende, at støttemuren skulle fjernes.

Kommentar: Dommen indeholder flere interessante aspekter, hvoraf der i det følgende fokuseres på den direkte private håndhævelse af lokalplanen, jf. planlovens § 62, stk. 3. For så vidt angår de hegnsretlige spørgsmål i sagen om afgrænsningen af "hegn" omfattet af hegnsloven, ligger dommen på linje med teori og praksis, jf. Bendt Berg: *Hegnsloven med kommentarer*, 4. udg., 2014, s. 40 ff. med henvisninger til praksis. Det forhold, at en mur udgør en fysisk adskillelse mellem to ejendomme, er således ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at den omfattes af hegnsloven, når muren ikke i øvrigt varetager en hegnsfunktion efter loven. Det var derfor korrekt, at hegnssynets kendelse blev ophævet, ligesom det var korrekt, at det skete i en sag mellem de to private parter. Det er fast antaget og forudsat i forarbejderne til hegnsloven, at hegnssyn er tvistnævn, hvis afgørelser som hovedregel skal anfægtes i søgsmål mellem tvistens parter og ikke mod hegnssynet, jf. Folketingstidende 2000-01, tillæg A, s. 6427 og 6431 og hertil Bendt Berg i *Fuldmægtigen 2003.129*. Dette gælder også i tilfælde, hvor retssagen angår det materielle spørgsmål, om der var tale om et hegn omfattet af hegnsloven, og dermed, om hegnssynet var kompetent i sagen.

Hvad angår O's påtale af, at der i forbindelse med opførelsen af støttemuren var sket en terrænregulering i strid med lokalplanen, er dommen et illustrativt eksempel på privat håndhævelse af offentlig retlig regulering i civile søgsmål direkte over for den ansvarlige for forholdet. Som landsretten med rette bemærkede, er sådanne søgsmål netop på planlovens område udtrykkeligt hjemlet i planlovens § 62, stk. 3. En lignende bestemmelse findes i byggeslovens § 25, stk. 2. Som landsrettens præmisser viser, kan sådanne "direkte håndhævelsessøgsmål" mellem private imidlertid give anledning til visse udfordringer, herunder af hensyn til den kompetente myndighed (i sagen kommunen), der ikke har

grebet ind over for det påståede ulovlige forhold, og af hensyn til et eventuelt privatretligt (kontraktuel) forhold mellem de to private parter.

Det følger udtrykkeligt af planlovens § 62, stk. 3, 2. pkt., at overtrædelse af en lokalplanbestemmelse ikke kan påtales i en sag mellem to private, når kommunen har dispenseret fra lokalplanen. Reglen er udtryk for det i og for sig selvfølgelige udgangspunkt, at forvaltningsafgørelsesers gyldighed hverken direkte eller præjudicielt kan anfægtes i søgsmål mellem private uden inddragelse af den kompetente myndighed, hvilket også gælder uden udtrykkelig bestemmelse herom, jf. f.eks. U 2019.1616 H (med visse undtagelser, herunder for tvistnævns afgørelser). I visse tilfælde er det dog mindre tydeligt, om den kompetente myndighed har truffet afgørelse vedr. det ulovlige forhold, der afskærer forbindelsen mellem de to private parter i et civilt søgsmål. I disse tilfælde må det bero på en konkret vurdering, om den private kan påtale en påstået overtrædelse af den offentligretlige regulering. I vurderingen kan bl.a. indgå, hvilken intensitet myndighedsadfærden har, de konkrete retsreglers karakter samt en afvejning af sagsøgerens behov for retsbeskyttelse over for den sagsøgte berettigede forventninger. I den konkrete sag fandt landsretten, at Halsnæs Kommune ikke kunne anses for at have dispenseret fra lokalplanen til terrænreguleringen ved sine breve fra 2010, og at den private håndhævelse derfor ikke af denne grund var afskåret. Dette kan fuldt ud tiltrædes, men begrundelsen er ikke forenelig med MAD 2012.365 Ø, hvor landsretten fandt, at en nabo ikke kunne anfægte lovligheden af et byggeri helt op til skel, bl.a. fordi kommunen ved to breve havde udtalt, at byggetilladelsen ansås for overholdt, hvilket ifølge landsretten udgjorde en dispensation omfattet af byggelovens § 25, stk. 2, 2. pkt.

Den konkrete sag gav anledning til det yderligere problem, at O's påstand om, at støttemuren skulle placeres udelukkende på M's ejendom, muligvis ikke ville være en fysisk lovliggørelse i overensstemmelse med gældende lokalplan og bygge Lovgivning. Med andre ord var det usikkert, om O's påstands var egnet til at sikre en korrekt håndhævelse af lokalplanovertrædelsen, og i værste fald kunne imødekommelsen af O's påstand dermed muligvis blot lede til en ny ulovlig tilstand. Det vidner i den forbindelse om sund pragmatisme hos landsretten, når dommerne desuagtet fandt, at O's påstand "giver grundlag for en faktisk lovliggørelse i form af fjernelse af støttemuren fra placeringen i skellet mellem parternes ejendomme, uden landsretten samtidig tager stilling til, om og i givet fald hvor støttemuren skal genopføres". Domskonklusionen blev udformet i overensstemmelse hermed.

Derimod er det uklart, hvorfor landsretten lagde vægt på, at O ikke kunne anses for at have samtykket til eller accepteret støttemurens placering delvist på O's ejendom. På den ene side synes der at være tale om en sammenblanding af spørgsmålet om lovliggørelse af terrænreguleringen og støttemuren efter planloven med det privatretlige spørgsmål om uretmæssig råden over fremmed ejendom. Det er således uden betydning for lovligheden af støttemuren efter planloven, om O udtrykkeligt eller stiltiende havde givet samtykke til eller accept af støttemurens placering, idet O og M ikke ved en indbyrdes aftale kan lovliggøre et forhold i strid med en lokalplan. Hvorvidt O med henvisning til sin ejendomsret kunne få M tilpligtet at fjerne støttemuren fra O's ejendom, er et selvstændigt spørgsmål, der må afgøres af domstolene efter DL 5-10-49 og principperne i frembringelseslæren, jf. f.eks. U 1990.678 Ø. På den anden side kan inddragelsen af dette forhold, herunder parternes erklæring fra 2007 om skellets placering i midten af støttemuren, forstås sådan, at landsretten sikrede sig, at O ikke ved at påtale lokalplanovertrædelsen omgik sine privatretlige forpligtelser over for M på en illoyal måde, sml. U 1975.1137 Ø og hertil Spleth i U 1977B.425 (431) samt Pagh: Lærebog i miljørettens almindelige del, 2006, s. 280.



Retten i Hillerød

Udskrift af dombogen

Den 26. april 2019 kl. 13.00 blev retten sat af kst. dommer Lars Solskov Lind.

Der blev foretaget i offentligt retsmøde
sag nr. BS 40-670/2017:

O

Stokrosevej 1
3310 Ølsted
mod

M

Stokrosevej 3
3310 Ølsted

DOM

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt ved indgivelse af stævning den 10. juli 2017.

Sagen drejer sig om placeringen af en støttemur anlagt i skellet mellem Os ejendom, matr. nr. 6 cb, Ølsted by, Ølsted, beliggende Stokrosevej 1 i Ølsted, og Ms ejendom, matr. nr. 6 ca, Ølsted by, Ølsted, beliggende Stokrosevej 3 i Ølsted. Store dele af støttemuren er blevet fjernet af Os i maj 2017.

Hegnsynet i Halsnæs Kommune pålagde ved kendelse af 22. juni 2017 i henhold til hegnsloven O at genetablere støttemuren i skellet mellem ejendommene inden den 10. juli 2017.

O har nedlagt påstand om frifindelse for og ophævelse af hegnsynets kendelse. O har desuden nedlagt påstand om, at M tilpligtes at anerkende, at støttemuren mellem ejendommene skal placeres på Ms ejendom i henhold til lokalplan nr. 07.30 af juli 2015, subsidiært at støttemuren mellem ejendommene alene placeres på Ms ejendom med afslutning af støttemurens top svarende til skellet mellem de to ejendomme og i en højde, som minimum svarer til niveauet af Os ejendom.

M har nedlagt påstand om, at hegnsynets kendelse stadfæstes. M har nedlagt påstand om frifindelse for Os øvrige påstande.

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

Oplysningerne i sagen

I forbindelse med forberedelsen af et nybyggeri af rækkehuse i Ølsted i Frederiksværk Kommune (nu Halsnæs Kommune) godkendte kommunen lokalplan nr. 07.30 af juli 2005 for området (bilag 5), der blandt andet omfatter de to ejendomme, der er genstand for tvisten i denne sag.

Lokalplanen indeholder blandt andet følgende bestemmelse:

"§ 9 Ubebyggede arealer.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter, i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter.

..."

Den 1. januar 2016 overtog M og J den da ubebyggede grund matr. nr. 6 cb Ølsted by Ølsted, beliggende Stokrosevej 3 i Ølsted. Sælger var Verner Lindbergs Eftf. ApS (bilag 11).

Den 28. februar 2016 gav kommunen byggetilladelse til opførelse af rækkehuse på området som forudsat i lokalplanen. Af byggetilladelsen (bilag 6) fremgår blandt andet følgende:

"...

SÆRLIGE BETINGELSER

Byggetilladelsen af d.d. vedrørende matr.nr. 6 g Ølsted by Ølsted mfl. er givet på betingelse af:

ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER

...

at nærværende byggetilladelse med approberede tegninger ikke er en tilladelse til at fravige gældende bestemmelser med mindre, der er meddelt særskilt dispensation, jf. Bygningsreglement for småhuse (BR-S98) afsnit 1.11.3,

...

at der ved eventuelle terrænreguleringer træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omkringliggende grunde, bygninger, veje og ledningsanlæg af enhver art, jf. byggelovens § 12. Eventuelle skråninger mod nabogrund eller vej

skal holdes mindst 1 meter fra skel og anlægges med en hældning på
højest 45 grader fra vandret plan.

...

BYGGELOVSBESTEMMELSER

Det betinges yderligere:

...

at terrænarbejde ikke må udføres på en måde, som kan være til ulempe
for de omliggende grunde, (jf. byggelovens § 13),

...

PLANLOVSBESTEMMELSER

Det betinges yderligere:

at bestemmelserne i 07.30 nøje overholdes forud for
Bygningsreglementet for småhuse (BR-S98)

..."

O overtog den 1. december 2006 ejendommen matr. nr. 6 ca Ølsted by
Ølsted, beliggende Stokrosevej 1 i Ølsted (bilag 16 A). Ejendommen var
den eneste eksisterende ejendom i området, og var således ikke omfattet af
nybyggeriet. Sælger var Verner Lindenbergs Eftf. ApS.

Ved en erklæring udfærdiget af Verner Lindenbergs Eftf. ApS med
overskriften "Vedr.: Skel mellem Stokrosevej 1 og Stokrosevej nr. 3"
anerkendte O ved sin underskrift af 19. januar 2007 og M ved sin
underskrift af 25. januar 2007 skellets placering som midten af støttemur i
betonsten (bilag 8).

Først efterfølgende lod Verner Lindenbergs Eftf. ApS opføre en støttemur i
skellet mellem de to ejendomme.

På baggrund af henvendelser fra O oplyste Halsnæs Kommune ved breve af
13. januar 2010 (bilag E), 26. februar 2010 (bilag C) og 20. maj 2010 (bilag
D) til O blandt andet, at kommunen efter besigtigelse på ejendommen og på
baggrund af erklæringen underskrevet af O om anerkendelse af skel
skønnede, at bestemmelsen i § 9.1 i lokalplan 07.30 var overholdt, idet
kommunen skønnede, at der kun var foretaget mindre tilretninger af
terrænet i forbindelse med opførelse af støttemuren. Kommunen afslog på
den baggrund at foretage sig yderligere i sagen.

I forbindelse med en civil sag anlagt af O mod Verner Lindbergs Eftf. ApS blev der udmeldt syn og skøn. Af skønserklæringen af 29. november 2011 udarbejdet af landinspektør S (bilag 9) fremgår blandt andet:

"...

Spørgsmål 1A

I fortsættelse af besvarelse 1 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt denne terrænregulering er i strid med den gældende lokalplan 07.30 ..., hvoraf fremgår: (Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter, i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter".

Det er som nævnt min vurdering, at de konstaterede differencer mellem projektkoter i bilag 14 og udførte koter ligger indenfor den tolerance, der er sædvanlig i et sådant byggeri. De angivne differencer mellem projektkoter og udførte koter er derfor ikke i strid med lokalplanens § 9.1 *under forudsætning af*, at den foreviste projektplan, bilag 14, er godkendt af Halsnæs Kommune som byggemyndighed og vejmyndighed i forhold til lokalplanens § 9.1.

I det udførte projekt, såvel langs nordskellet på matr.nr. 6ca og 6cb, er der foretaget væsentlige terrænreguleringer i forhold til oprindeligt terræn nærmere skel end 1,0 m, hvilket er i strid med lokalplanens § 9.1, medmindre Halsnæs Kommune har meddelt dispensation fra lokalplanens § 9.1. Der er ikke over for mig forevist en sådan dispensation.

..."

Den civile sag blev den 21. august 2012 afvist af retten, idet tiltalte på trods af advokatpålæg var mødt uden advokat til hovedforhandlingen.

Anklagemyndigheden rejste ved anklageskrift modtaget af Retten i Hillerød den 5. december 2012 tiltale mod O for overtrædelse af straffelovens § 291, stk. 1 (hærværk), ved den 5. juni 2011 at have ødelagt noget af støttemuren i skellet mellem ejendommene. Ved dom afsagt den 9. april 2013 af retten (bilag 19) blev O frifundet med følgende begrundelse:

"...

Rettens begrundelse og afgørelse

Tiltalte har gjort gældende og forklaret, at den omhandlede støttemur var opført på tiltaltes grund i strid med lokalplan og byggetilladelse.

Henset hertil, og til den under sagen foretagne dokumentation, hvorefter retten lægger til grund, at tiltaltes ejendom var en

eksisterende bygning på det udstykkede område, at der i forbindelse med opførelsen af naboejendommen og etableringen af et fællesareal blev foretaget afgravning, at støttemurens nederste stenrække ligger i skel, og at der i såvel lokalplan som byggetilladelse er anført, at afgravning skal ske minimum 1 meter fra skel, finder retten ikke, at der ført det til domfældelse nødvendigt bevis for, at gerningsindholdet i straffelovens § 291, stk. 1, er opfyldt.

Retten tillægger det i den forbindelse betydning, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at Halsnæs Kommune har meddelt dispensation fra lokalplanens § 9.1 i forbindelse med de foretagne terrænreguleringer, samt at støttemurens lovlighed ikke civilretligt er blevet endeligt fastslået. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremlagte brev af 26. februar 2010 fra Halsnæs Kommune til tiltalte er udarbejdet inden foretagelsen af opmålinger m.v. på stedet udført af landmålere og skønsmand.

..."

I maj 2017 fjernede O uden Ms samtykke store dele af støttemuren i skellet mellem ejendommene.

M og J klagede på den baggrund til Hegnsynet for Halsnæs Kommune. Af hegnsynets kendelse af 22. juni 2017 (bilag 1), der er afsagt i henhold til hegnsloven, fremgår blandt andet følgende:

"...

Kendelsens begrundelse:

Et tidligere velfungerende skelområde, hvor begge parter har afgivet jord til beskyttelse mod jordskred og som tydelig adskillelse mellem matriklerne, er blevet ændret af indklagede uden klagers samtykke og uden indkaldelse af hegnsynet jf § 12 stk. 1. Hegnsynet kan ikke tillade ombygning af foranstaltningen i skellinjen med konstruktion af en anden beskaftning. Herved har indklagede endvidere gjort sig skyldig i beskadigelse af en fælles foranstaltning langs skellinje jf § 18.

Da skellet ind imod klager hurtigt vil blive ødelagt uden niveausikringsmur vælger hegnsynet at afsige kendelse jf. § 26.

Herefter bestemmes:

Jf. § 26 pålægges indklagede at genetablere den fælles støttemur i skellet hvor midten af muren følger skellinjen således, at begge parter afgiver ens mængde jord til støttemurens grundareal.

Muren skal opføres i de sten som indklagede har placeret på klagers side af skellinjen. Mangler der yderligere sten til færdiggørelse, skal indklagede anskaffe disse.

Arbejdet og alle materialer til genopførelse af støttemuren betales af indklagede.

Grundet betydelig fare for jordskred skal arbejdet udføres inden den 10. juli 2017.

Hegnssagens omkostninger, kr. 1.806 betales af indklagede O.

..."

Under nærværende retssag har der været udmeldt syn og skøn ved landinspektør N. Af skønsmandens erklæring af 15. oktober 2018 fremgår blandt andet, at skønsmanden i forbindelse med skønsforretningen den 9. oktober 2018 foretog opmåling og markering af skellet mellem ejendommene.

Foranlediget af supplerende spørgsmål stillet af O til skønsmanden afgav skønsmanden den 18. januar 2019 en supplerende skønserklæring. Af denne fremgår blandt andet følgende:

"Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skønsmanden mener, at der er foretaget terrænregulering ved skellet mellem de berørte ejendomme i strid med den for ejendommene gældende lokalplan. Som del af besvarelsen af hvorvidt der er foretaget terrænregulering, bedes skønsmanden oplyse hvilket terræn (altså hvilken kote), der lægges til grund for begge de involverede grunde og begrundelsen herfor. Ligeledes bedes skønsmanden oplyse, hvilket tidspunkt det, efter skønsmandens vurdering, er relevant at tage udgangspunkt i, i forhold til om der er sket terrænregulering og begrundelsen herfor.

Svar på spørgsmål SS 1:

For at kunne besvare spørgsmålet har jeg foretaget søgning i byggesagen og fundet bl.a. projekttegning 1.02 Koteplan, dateret 07.07.2005 udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma Lars Dines Jørgensen, se A. Af denne plan fremgår projekterede vej-, sti- og gulvkoter for den nye bebyggelse. Planen er godkendt af bygningsmyndigheden. Planen ses at være udarbejdet på en situations- og koteplan med de eksisterende forhold, dvs en måling før byggemodningen. Jeg kunne ligeledes i byggesagen se, at landinspektørfirmaet Hyldegaard har udført udstykningen og jeg har ved henvendelse til firmaet fået kopi af denne situationinsplan, dateret 15.03.2005, se B. *Terræn før byggemodning*

...

Nuværende terræn

...

Det kan konkluderes, at der er foretaget terrænændring ved det nye skel mellem 6ca og 6cb, idet terræn er afgravet vest for skellet, men uændret øst for det nye skel. Den konstaterede ændring er:

Terræn 6cb FØR: jfr ovenfor: (14,13 til 13,89)m DNN :middel 14,01 m DNN

Terræn 6cb EFTER jfr ovenfor: 13,02 m DNN

Ændring 0,99 m

Terrænet på 6cb er reguleret efter godkendte tegninger for gulvkote og vejprojekt inden for den nøjagtighed, der kan forventes.

Ifølge Lokalplan 07.30, der gælder for området, må der ifølge §9.1 ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 m, hvilket ses at være overholdt. Lokalplanbestemmelsen må forstås således, at den gælder, hvor projektet ikke bestemmer andet, dvs at vej- og stiprojekt, gulvkoter mv fortrænger bestemmelsen. Jeg forstår bestemmelsen således, at den i praksis gælder, når byggeriet er afsluttet og ibrugtaget. Af lokalplanens kortbilag 2 fremgår, at der har været planlagt en stiforbindelse umiddelbart op ad gavlen på ny bygning på 6cb, hvilket ville være muligt ved de nuværende koter. Projektet har blot ikke taget stilling til, hvordan terrænspringet udlignes. Såfremt terrænreguleringen er foretaget i forbindelse med byggemodningen og byggeriet af boligerne, vil jeg anse § 9.1 for overholdt.

Spørgsmål SS 2:

Såfremt spørgsmål SS 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes den udførte terrænregulering er i strid med den gældende lokalplan - særligt i relation til følgende uddrag af lokalplanen:

"Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter."

Svar på spørgsmål SS 2:

Som tidligere anført skønnes terrænreguleringen ikke at overskride grænsen på +/- 1 m, og det udførte udhus ses at være opført i overensstemmelse med godkendt projekttegning. Bilag D. Der er i projektet ikke angivet noget om koter terrænforskel mod 6ca. Det må derfor formodes, at der ikke sker ændringer i terrænet.

Spørgsmål SS 3:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes der mellem ejendommene kan opføres en støttemur, som sikrer, at reglerne om terrænregulering i lokalplanen overholdes, og i den forbindelse anslå omkostningerne forbundet hermed.

Svar på Spørgsmål SS 3:

Det opførte skur ligger ca 0,50 meter fra skel, så det vil ikke være muligt på denne side af skellet at opføre en støttemur 1 m fra skellet.

Der er i lokalplanens § 11.2 mulighed for at Byrådet meddeler dispensation fra bestemmelsen, således at støttemuren opføres i skel eller tættere på skel end 1 m. En dispensation fra §9.1 ses ikke at være i modstrid med lokalplanens formål. Dispensation er hensigtsmæssig som følge af en mangel i projektet omkring optagelse af dette terrænspring.

Det vil være normal praksis, at hver ejendom afgiver lige meget jord til støttemuren. En støttemur som den delvis opførte vil kræve beregning af hvor mange skifter der er nødvendige for at optage højdeforskellen, før man kan beregne, hvor lang fra skel den skal begynde for at ende med at ligge symmetrisk om skel.

Jeg har ingen forudsætninger for at bedømme omkostningen ved opførelse af en ny støttemur, så det vil jeg afholde mig fra.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaringer af parterne O og M.

O har forklaret blandt andet, at hun, da hun købte sin ejendom i 2006, var interesseret i en bolig med en lille have. Hendes grund er 315 m². Byggeriet af de nye rækkehuse var i fuld gang, da hun flyttede ind. Nogle dele af nybyggeriet var helt færdige. Bygningen på Stokrosevej 3 var færdig, og der var støbt fundament til udhus på grunden. Der var foretaget afgravning, og hun blev overrasket over, at hendes grund var så lille. Byggefirmaets folk sagde til hende, at afgrænsningen til nabogrunden ville blive bragt i orden i forbindelse med anlæggelse af vej.

I forhold til skelerklæringen (bilag 8) har O forklaret, at byggelederen henvendte sig flere gange inden for kort tid og pressede på for at få hende til underskrive erklæringen. I første omgang afslog hun, fordi hun ville tale med sin advokat først. På et tidspunkt tog byggelederen hende med hen til J og M, der bekræftede over for hende, at alle andre herunder dem selv - havde skrevet under. Hun så, at skellinjen mellem matriklerne var markeret med en snor. Der var ikke en mur på dette tidspunkt. Hun fik oplyst, at muren ville blive helt lodret og slutte præcist i skel. Da hun fortsat ikke ville skrive under, truede bygherren hende med at gå til en advokat og sagde, at hun skulle betale for byggearbejdernes løn, hvis arbejdet blev forsinket pga. hende. Hun skrev derefter under på erklæringen. Kort efter begyndte arbejdet med at opføre muren. Først omkring den 25.-26. januar 2007 opdagede hun, at muren var opført langt ind på hendes grund, og hun kontaktede byggelederen, der oplyste, at muren ikke kunne laves på anden måde. I første omgang lovede bygherren, at det ville blive lavet om, når man havde fået penge for salget af nogle af de nye rækkehuse, men senere nægtede bygherren at ændre på placeringen af støttemuren. Hun klagede derfor til kommunen og anlagde en civil sag, der blev afvist. Hun foretog

derefter fjernelse af sten og blev sigtet for hærværk. Hun var desperat for at finde en løsning på problemet med støttemuren på hendes grund.

M har forklaret blandt andet, at J og han købte grunden i midten af 2005 og overtog ejendommen den 1. december 2006 pga. forsinkelser i byggeriet. De flyttede ind som de første i byggeriet, og området var stadig en byggeplads på det tidspunkt. De vidste ikke, at der ville blive foretaget afgravning på deres grund. De oplyste over for bygherren, at de ikke ønskede en skråning på grunden. Byggefirmaet opførte derefter en støttemur på tre sider af deres grund. Da han skrev under på skelerklæringen (bilag 8), var støttemuren endnu ikke opført. Skuret på grunden blev opført, før de flyttede ind. De så på et tidspunkt starten på et fundament til støttemuren og gjorde opmærksom på, at de ikke ville have en mur så tæt på deres skur. Byggefirmaet indhentede derefter samtykke i form af skelerklæringen fra begge parter og byggede så muren på dens endelig placering. Hans forventning til støttemuren var, at den ville blive udført skrånende som på de øvrige sider af grunden. På de øvrige to sider af hans grund er muren opført udelukkende på hans grund. Det er ikke korrekt, at han og J var til stede, da O underskrev erklæringen. Han hørte ikke noget om, at O havde klaget til kommunen.

Parternes synspunkter

O har til støtte for sin påstand om frifindelse for og ophævelse af Hegnsynet i Halsnæs Kommunes kendelse af 22. juni 2017 gjort gældende, at hegnsynet ikke har kompetence til at behandle sagen, idet der er tale om en støttemur og ikke et hegn i hegnslovens forstand. Hun har desuden gjort gældende, at hegnsynet ikke har kompetence til at tilsidesætte bestemmelser i lokalplanen og byggetilladelsen.

Til støtte for Os øvrige påstande har hun gjort gældende, at støttemuren er opført i strid med bestemmelserne i lokalplanens § 9.1 og byggetilladelsen, fordi der er foretaget en ulovlig terrænregulering. Hun har desuden gjort gældende, at M heller ikke efterfølgende har opnået en ret til at lade støttemuren gå ind på hendes ejendom. Hun har således i mange tilfælde gjort indsigelse mod murens placering. Hendes underskrift på skelerklæringen dateret den 19. januar 2007 kan ikke anses for at være en gyldig accept af murens placering på hendes ejendom, fordi man ikke ved en skelerklæring kan tilsidesætte lokalplanens bestemmelser. Desuden blev hun på tidspunktet for underskriften ikke gjort opmærksom på, at skelerklæringen var i modstrid med lokalplanen.

M har til støtte for sin påstand om stadfæstelse af hegnsynets kendelse gjort gældende, at støttemuren udgør et hegn i hegnslovens forstand, fordi hegnsloven ikke indeholder en præcis definition af, hvad et hegn i lovens forstand er. Hegnsynets skøn, hvorefter der er tale om et hegn, kan derfor ikke tilsidesættes af retten. Hegnsynet har således haft kompetence til at behandle sagen, og hegnsynets kendelse i henhold til hegnslovens bestemmelser skal opretholdes.

Til støtte for påstanden om frifindelse for Os øvrige påstande har M gjort gældende, at Halsnæs Kommune som den kompetente bygningsmyndighed har fastslået, at kommunen ikke finder, at lokalplanens bestemmelser er blevet overtrådt i forbindelse med terrænreguleringen. Da der er tale om et matrikelskel mellem to ejendomme, skal begge parter bidrage til en fælles løsning på terrænspringet mellem ejendommene. Eventuelle berettigede indsigelser, som O måtte have haft vedrørende placeringen af støttemuren, er desuden fortabt ved forældelse, idet støttemuren havde været etableret i mere end 10 år, da O rev den ned i maj 2017.

Retten's begrundelse og resultat

O har i henhold til hegnslovens § 43, stk. 2, indbragt Hegnsynet for Halsnæs Kommunes kendelse af 22. juni 2017 for retten med påstand om, at kendelsen ophæves.

M har påstået hegnsynets kendelse stadfæstet.

Hegnsynet har kompetence til at træffe afgørelser efter hegnsloven. Ifølge hegnslovens § 1 finder loven anvendelse på såvel fælleshegn som egne hegn. For at være omfattet af lovens anvendelsesområde kræves det, at der er tale om et hegn. Loven indeholder ikke en definition af begrebet "hegn", og der er heller ikke i loven nogen samlet fremstilling af, hvilke funktioner der i givet fald betinger, at en given fysisk konstruktion får karakter af hegn. En række hegnsfunktioner kan imidlertid udledes af lovens enkelte bestemmelser, og det antages, at de omfattede hegn har til formål at varetage en eller flere af følgende funktioner: Markering af ejendomsskel, en vis grad af beskyttelse mod uønsket færdsel af mennesker og dyr, lævirkning for tilstødende arealer samt sikring af et vist privatliv ved boligbebyggelse.

Retten finder, at den i sagen omtvistede støttemur ikke har til formål at varetage en eller flere af de nævnte funktioner. Efter det oplyste er støttemurens eneste formål at sikre mod udskridning af jord i forbindelse med det terrænspring, der er mellem de to grunde.

Retten finder på den baggrund, at tvisten ikke er omfattet af hegnsloven og dermed heller ikke af hegnsynets kompetence.

Hegnsynets afgørelse ophæves derfor.

O har desuden nedlagt påstand om, at M tilpligtes at anerkende, at støttemuren skal placeres på Ms ejendom, subsidiært at den skal placeres på Ms ejendom med afslutning af støttemurens top svarende til skellet mellem ejendommene og i en højde, som mindst svarer til niveauet af Os ejendom.

Heroverfor har M påstået frifindelse.

Det fremgår af skønserklæringen af 29. november 2011 (bilag 9), at skønsmanden vurderer, at der i skellet mellem ejendommene er foretaget

væsentlige terrænreguleringer i forhold til oprindeligt terræn nærmere skel end 1 meter. Dette er i strid med § 9.1 i den for ejendommene gældende lokalplan af juli 2005 (bilag 5), medmindre der foreligger en dispensation fra lokalplanens krav.

Da der ikke er blevet fremlagt en sådan dispensation, finder retten, at terrænreguleringen er sket i strid med lokalplanen.

Retten bemærker i den forbindelse, at det fremgår udtrykkeligt af byggetilladelsen, der blev givet til rækkehusbyggeriet den 28. februar 2006 (bilag 6), at byggeriet skal overholde kravene i lokalplanen, og at byggetilladelsen med tilhørende tegninger ikke kan anses for at fravige gældende bestemmelser, medmindre der er meddelt udtrykkelig dispensation fra disse.

Forholdet vil derfor skulle lovliggøres, enten retligt eller faktisk.

Som følge af den ulovlige terrænregulering er også støttemuren, der er opført for at tage højde for terrænspringet mellem ejendommene, opført i strid med lokalplanens og byggetilladelsens bestemmelser, idet den er opført i skellet mellem ejendommene.

Retten finder i den forbindelse, at O hverken udtrykkeligt eller stiltiende har samtykket til, at støttemuren kan placeres (delvist) på hendes ejendom.

Retten finder således, at skelerklæringen, der blev underskrevet af O den 19. januar 2007, hverken efter sit indhold eller de omstændigheder, hvorunder den blev underskrevet af O, udgør et tilstrækkeligt klart samtykke til, at støttemuren kan opføres (delvist) på Os ejendom.

Retten bemærker endvidere, at O siden kort efter støttemurens opførelse ved talrige lejligheder har gjort indsigelse mod støttemurens placering. Retten finder derfor, at O heller ikke stiltiende eller ved passivitet har accepteret støttemurens placering.

Retten finder i øvrigt ikke, at der i byggeloven er hjemmel til at pålægge O at tåle, at støttemuren til dels opføres på hendes ejendom.

Retten finder derfor, at støttemuren - i det omfang forholdet omkring terrænreguleringen kan lovliggøres - må placeres udelukkende på Ms grund.

Sagsomkostningerne er efter sagens karakter, udfald og det arbejde, der skønnes at have været forbundet med førelsen af sagen i dens helhed, fastsat til dækning af advokatudgift med 37.500 kr. inkl. moms samt øvrige af sagsøger afholdte udgifter med 500 kr. til dækning af retsafgift og 42.531,25 kr. inkl. moms til dækning af skønsmandens honorar, i alt 80.531,25 kr. Retten har ved fastsættelsen af beløbet til dækning af advokatudgift lagt særlig vægt på sagens omfang og kompleksitet, herunder antallet af processkrifter og det i sagen gennemførte syn og skøn.

THI KENDES FOR RET:

Hegnsynet i Halsnæs Kommunes kendelse af 22. juni 2017 vedrørende den i skellet mellem ejendommene matr. nr. 6 cb Ølsted By Ølsted, beliggende Stokrosevej 3 i Ølsted, og matr. nr. 6 ca Ølsted By Ølsted, beliggende Stokrosevej 1 i Ølsted, opførte støttemur ophæves.

M tilpligtes at anerkende, at den i skellet mellem ejendommene matr. nr. 6 cb Ølsted By Ølsted, beliggende Stokrosevej 3 i Ølsted og matr. nr. 6 ca Ølsted By Ølsted, beliggende Stokrosevej 1 i Ølsted opførte støttemur skal placeres udelukkende på Ms grund.

M skal til O betale sagsomkostninger med 80.531,25 kr.

Lars Solskov Lind
kst. dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Hillerød, den 26. april 2019.

Christina Bjerregaard, Kontorfuldmægtig



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 9. marts 2021

Sag BS-38252/2019-OLR
(15. afdeling)

M
(advokat Pernille Thrane)

mod

O
(advokat Cecilie Mieth, prøve)

Retten i Hillerød har den 26. april 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS10609/2017-HIL).

Landsdommerne Kåre Mønsted, Anne Thalbitzer og Thomas Smed (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, M, har som for byretten nedlagt påstand om stadfæstelse af Hegnsynet i Halsnæs Kommunes kendelse af 22. juni 2017. Der er endvidere nedlagt påstand om frifindelse for dommens bestemmelse om, at den i skellet mellem ejendommene opførte støttemur skal placeres udelukkende på Ms grund.

Indstævnte, O, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

M og O har afgivet supplerende forklaring. Der er endvidere sket afhjæmning af den for byretten udmeldte skønsmand, N.

M har forklaret blandt andet, at han og J ikke var klar over, at der skulle foretages afgravning på deres grund, da de købte ejendommen af Verner Lindbergs Eftf. ApS. Det var først i midten af 2006, efter at fundamentet til huset var støbt, at de blev klar over dette. Skuret på ejendommen blev opført i januar 2007. Støttemuren blev først etableret efterfølgende.

Da de konstaterede afgravningen på deres grund, spurgte de Verner Lindbergs Eftf. ApS, hvad der var hensigten i forhold til niveauforskellen ind mod Os ejendom. Bygherren svarede, at der ville blive etableret en skråning for at udjævne terrænforskellen. En skråning ville medføre, at de ville miste en del af haven, hvilket de ikke var interesserede i. De spurgte derfor bygherren, om der kunne findes en anden løsning, hvorefter bygherren foreslog opførelse af en støttemur. Soklen til støttemuren blev oprindeligt påbegyndt inde på hans grund 5-10 cm fra skuret. Han tilkendegav over for bygherren, at det ikke var hensigtsmæssigt, fordi den korte afstand forhindrede ham i at vedligeholde både støttemuren og skuret. Bygherren overvejede, hvordan dette kunne løses og vendte tilbage med de skelerklæringer, som henholdsvis O og han selv har underskrevet. Derefter blev placeringen af støttemuren flyttet til skellet mellem parternes respektive ejendomme.

Støttemurens placering var ikke et tema under den hegnsag mellem parterne, der blev afgjort i 2009, men uenigheden mellem parterne om støttemurens placering var allerede opstået på dette tidspunkt. Han og J var ikke parter i den retssag, O tidligere har anlagt mod Verner Lindbergs Eftf. ApS. Han har derfor ikke set Ss skønsklæring af 29. november 2011 forud for anlæggelsen af nærværende sag.

Der har ikke været en støttemur mellem parternes ejendomme siden 2017, hvor O fjernede den. Det har gjort, at der er skredet jord ned på hans grund fra Os grund. Formålet med at opføre støttemuren var at forhindre jordskred. Det fik han også at vide, da støttemuren blev bygget.

O har forklaret blandt andet, at hun i forbindelse med underskrift af skelerklæringen spurgte byggelederen hos Verner Lindbergs Eftf. ApS, hvordan støttemuren ville blive bygget. Byggelederen svarede, at støttemuren ville blive opført midt i skellet og ville blive helt lodret. Håndværkerne lagde den første sten til støttemuren lige efter, hun havde skrevet under. Hun konstaterede, at den lå langt inde på Ms grund. Derefter forlod hun stedet.

Den 25. januar 2007 så hun, at støttemuren var opført. For det første var den ikke helt lodret, og for det andet var den placeret langt inde på hendes grund. Hun klagede straks til bygherren og krævede, at støttemuren blev lavet om. Et par dage efter kom direktøren for Verner Lindbergs Eftf. ApS og så på det.

Han var enig i, at støttemuren tog for meget af hendes grund og lovede, at de ville lave støttemuren om så snart, de havde fået solgt et af rækkehusene. Det accepterede hun. På det tidspunkt var hun dog ikke klar over, at Verner Lindenbergs Eftf. ApS havde snydt hende for en masse kvadratmeter i forbindelse med, at hun købte sit hus.

I begyndelsen af 2009 henvendte hun sig til M angående støttemurens placering, men han henholdt sig til, at hun havde skrevet under på skelerklæringen og dermed havde accepteret murens placering. Herefter indgav hun flere klager til forskellige myndigheder, som man kan se af de bilag, der er fremlagt i sagen.

Hun anlagde retssag mod Verner Lindenbergs Eftf. ApS i 2011. Under sagens behandling løb hun tør for penge til sin advokat, som derfor udtrådte af sagen. Hun havde forinden fået et advokatpålæg og fik 14 dage til at finde en anden advokat. Det lykkedes ikke, og derfor blev sagen afvist.

Skønsmand N har forklaret blandt andet, at bygherren skulle opføre byggeriet i overensstemmelse med de projekterede gulvkoteangivelser inden for en sædvanlig tolerance på 5-10 cm. Gulvkoteangivelserne nødvendiggjorde regulering af terrænet. Afgravning sker normalt til et lavere niveau end gulvkoteangivelserne, idet bygningernes fundament mv. medfører, at gulvet kommer til at ligge lidt højere end afgravningen. Normalt terrænregulerer man ikke mere end nødvendigt.

Det fremgår af højdekurverne i bilagene til hans supplerende skønserklæring, at terrænet falder jævnt mod nord, og man har derfor forsøgt at etablere nogle plateauer, der passer med terrænet. Han vil generelt betegne terrænet som kuperet.

Hvis der havde været en sti mellem parternes ejendomme som oprindeligt projekteret, ville der ikke have været plads til at bygge skuret på Ms ejendom. Såfremt stien var blevet etableret, ville det have været nødvendigt at lave et terrænspring med en støttemur ud til stien ind mod Os ejendom.

Det var nødvendigt at terrænregulere tættere på skel end 1,0 meter inde på Ms grund på grund af skurets placering. Det er nok blevet overset i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, og det er typisk noget, kommunen efterfølgende vil give dispensation til i forhold til lokalplanen. Han mener ikke at have set en sådan dispensation i sagen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

M har yderligere anført, at det er kommunalbestyrelsen i Halsnæs Kommune, der er bygningsmyndighed, jf. byggelovens § 16 c, samt påser overholdelse af

bestemmelser i kommunens lokalplaner, jf. planlovens § 51. Halsnæs Kommune har i 2010 truffet afgørelse om, at støttemuren ikke er opført i strid med lokalplanen eller i strid med den meddelte byggetilladelse, og disse afgørelser er ikke påklaget af O. Herefter kan dette spørgsmål ikke gøres til genstand for domstolsprøvelse i en civil sag mellem to parter.

O har protesteret mod fremsættelsen af Ms nye anbringende og har i øvrigt yderligere anført, at hun til enhver tid og uden tidsmæssig begrænsning kan kræve forhold, som strider mod lokalplanen, lovliggjort. Hverken lokalplanen eller byggeloven indeholder hjemmel til at pålægge hende at tåle, at støttemuren placeres delvist på hendes ejendom.

Retsgrundlaget

Hegnsloven

Hegnslovens §§ 1 og 10, stk. 1, har følgende ordlyd:

”§ 1. Denne lov omfatter såvel fælleshegn som egne hegn. Ved fælleshegn forstås her hegn, som rejses således, at der til hegnet afgives jord fra begge de tilstødende ejendomme. Ved egne hegn forstås hegn, som rejses på egen grund langs ejendommens skel.

...

§ 10. Fælleshegn bør afpasses efter de tilstødende ejendommers karakter og benyttelse og være af en sådan beskaffenhed, at hegnet tydeligt adskiller de pågældende ejendomme og kan modstå de påvirkninger, som ejendommenes benyttelse normalt medfører. Hvor de stedlige forhold gør det påkrævet, bør fælleshegnet kunne yde de tilgrænsende ejendomme rimelig beskyttelse mod fredskrænkelser, men det bør på den anden side påses, at hegnet ikke i højere grad end nødvendigt spærrer for lys, luft eller udsigt eller på uheldig måde ændrer landskabsbilledet.”

Bestemmelserne blev oprindeligt indført ved lov nr. 259 af 27. maj 1950. Af bemærkningerne til lovforslaget (Rigsdagstidende 1949-50, tillæg A, sp. 33473348) fremgår blandt andet, at Landbrugsministeriet den 24. april 1946 havde nedsat en kommission angående revision af hegnsloven, og at kommissionen havde udarbejdet en betænkning indeholdende et lovudkast, som svarede til det fremsatte lovforslag med en enkelt nærmere beskrevet undtagelse. I øvrigt henvises der til kommissionens bemærkninger til lovforslaget og dets enkelte bestemmelser i betænkningen.

I kommissionens betænkning angående revision af hegnsloven anføres blandt andet følgende i redegørelsen for kommissionens lovforslag (betænkningen, s. 17):

”

Når hegnsløven af 1869 er ønsket revideret, skyldes dette hovedsageligt, at loven må anses for ufyldstgørende på flere punkter: a. Ifølge lovens § 2 jfr. § 1 er kriteriet for, hvad der kan anses som lovligt hegn, at hegnet værner mod løsgående kreaturer, som ikke er uvane. Dette kriterium er selvfølgelig mange steder og navnlig i byerne og de bymæssigt bebyggede dele af landkommunerne uanvendeligt som grundlag for hegnsynets afgørelser, og der har da også indenfor kommissionen været enighed om at erstatte dette kriterium med en bestemmelse om, at hegnene skal afpasses efter ejendommenes karakter og benyttelse i forbindelse med angivelse af de hovedsynspunkter, som ved de vigtigste ejendomsgrupper bør lægges til grund ved afgørelsen."

Videre anføres følgende i kommissionens bemærkninger til lovforslagets § 10 (betænkningen, s. 39):

"Paragraffen afløser bestemmelserne i l. 1869 §§ 1 og 2 om, hvad der skal agtes for lovligt hegn. Af de i l. 1869 § 1 nævnte hegstyper benyttes flere ikke i nutiden ved rejsning af nye hegn, og det almindelige kriterium i lovens § 2 for lovligt hegn, nemlig at hegnet skal kunne frede mod løsgående kreaturer, som ikke er uvane, er ganske uanvendeligt i byer og bymæssigt bebyggede områder. Kommissionen har derfor i nærværende paragrafs stk. 1 søgt at angive, hvilke krav der efter nutidens forhold bør stilles til fælleshegn af enhver art, medens stk. 2-6 angiver de hovedsynspunkter, der ved de forskellige ejendomsgrupper bør lægges til grund ved den nærmere fastsættelse af hegnenes beskaffenhed og dimensioner. ..."

Planloven

Planlovens § 62, stk. 3, har følgende ordlyd:

"Overtrædelse af bestemmelser i en lokalplan eller en af de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer mv. kan gøres gældende under et civilt søgsmål mod den, der har begået lovovertrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, når dispensation er meddelt efter reglerne i §§ 19 eller 40."

Bestemmelsen er en videreførelse af kommuneplanlovens § 49, stk. 4. Af forarbejderne til denne bestemmelse (Folketingstidende 1974-75, 2. samling, tillæg A, sp. 2825) fremgår blandt andet:

"De foreslåede bestemmelser i stk. 4 har deres baggrund i, at det efter gældende ret er usikkert, om en privatperson under en civil retssag mod en anden privatperson kan støtte ret på overtrædelse af

bestemmelser i den offentligretlige lovgivning. I byplanvedtægter er det almindeligvis bestemt, at påtaleretten i forhold til vedtægternes bestemmelser alene tilkommer kommunalbestyrelsen, men spørgsmålet er i øvrigt ulovbestemt. På grundlag af en højesteretsdom fra 1925 har retspraksis i en lang årrække ikke anerkendt privat påtale ved tilsidesættelse af offentligretlige bestemmelser, men enkelte domme fra de senere år kan tyde på en vis ændring af denne retspraksis. En sådan ændring findes ønskelig, i hvert fald for så vidt angår forhold, der er omfattet af lovforslaget. Såvel bestemmelser i en lokalplan (byplanvedtægt) som de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovforslagets § 42, § 43 og § 44, stk. 2, virker i udstrakt grad til at beskytte den enkelte grundejer og beboer imod, at andre foretager ulempeforvoldende handlinger. Byplanlovgivningen har i tidens løb i realiteten fortrængt mere og mere af den privatretlige naboret, herunder reguleringen ved private servitutter. Det findes derfor rimeligt at understøtte den ovennævnte tendens i nyere retspraksis ved en lovbestemmelse, der udtrykkeligt tillægger private søgsmålsret over for overtrædelser af de nævnte bestemmelser i loven eller af en lokalplan eller byplanvedtægt. Det følger af almindelige regler, at et søgsmål kun kan gennemføres under forudsætning af fornøden retlig interesse hos den pågældende. Såvel kommunalbestyrelsen som miljøministeriet vil i givet fald kunne indtræde i en sådan retssag efter reglerne i retsplejelovens § 252, stk. 2, eventuelt efter procesunderretning i henhold til § 252, stk. 3. Det er fundet rigtigst i sidste punktum i stk. 4 udtrykkeligt at udelukke, at der kan gives dom til lovliggørelse, når der i overensstemmelse med reglerne i § 47 er meddelt dispensation. Dette gælder, selv om dispensationen meddeles efterfølgende som en bibeholdelsesdispensation. Det sidste punktum i stk. 4 er derimod ikke til hinder for tilkendelse af erstatning i anledning af en overtrædelse som omhandlet i stk. 4, for så vidt angår tiden indtil en dispensation er meddelt.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Ms nye anbringende indebærer ikke, at sagen udvides med krav, der ikke har været behandlet af byretten. Da anbringendet er fremsat allerede i ankestævningen, har O haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser, og anbringendet tillades derfor fremsat, jf. retsplejelovens § 383, stk. 1, jf. stk. 2, sidste pkt.

Hegnsynets kompetence

Spørgsmålet om, hvorvidt Hegnsynet i Halsnæs Kommune har haft kompetence til at træffe afgørelse vedrørende parternes tvist om den støttemur, som ubestridt er beliggende i skellet mellem parternes ejendomme, beror på, om støttemuren kan anses for at være et hegn i hegnslovens forstand.

Som anført af byretten indeholder hegnsløven ikke en entydig definition af, hvad der skal forstås ved et hegn. Landsretten finder ligesom byretten, at vurderingen af, om en konstruktion udgør et hegn i hegnsløvens forstand, må foretages med udgangspunkt i, om pågældende konstruktion varetager en eller flere hegnsfunktioner i forhold til naboejendommen som angivet i hegnsløven, herunder at danne en adskillelse mellem ejendommene og at beskytte mod fredskrænkelser, jf. herved hegnsløvens § 10, stk. 1.

Også efter bevisførelsen for landsretten lægges det til grund, at støttemuren mellem parternes ejendomme alene blev etableret for at forhindre jordskred mellem ejendommene som følge af terrænregulering i form af afgravning på Ms ejendom. Landsretten tiltræder derfor, at støttemuren ikke varetager en hegnsfunktion i hegnsløvens forstand, og at hegnsynet derfor ikke har haft saglig kompetence til at træffe afgørelse i sagen.

Landsretten tager herefter Os påstand om stadfæstelse af byrettens bestemmelse om ophævelse af hegnsynets kendelse til følge.

Støttemuren og lokalplanen

Der er enighed mellem parterne om, at den i sagen omhandlede støttemur er opført i skellet mellem parternes respektive ejendomme.

O har til støtte for sin påstand om, at støttemuren skal placeres udelukkende på Ms grund, navnlig gjort gældende, at den med støttemuren foretagne terrænregulering strider mod bestemmelsen i § 9.1 i lokalplan 07.30, idet terrænreguleringen er foretaget nærmere skel end 1 meter, og at forholdet derfor kræver lovliggørelse.

M har heroverfor blandt andet gjort gældende, at overholdelse af lokalplaner alene er et anliggende for kommunalbestyrelsen, og at dette forhold som følge heraf ikke kan tages under påkendelse i en civil sag mellem to private parter.

Det følger af planlovens § 62, stk. 3, at overtrædelse af bestemmelser i en lokalplan kan gøres gældende under et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, hvis der er meddelt en lovliggørende dispensation.

Herefter, og da den af Halsnæs Kommune den 26. februar 2010 truffene afgørelse ikke har karakter af at være en lovliggørende dispensation, findes O ikke at være afskåret fra at gøre overtrædelse af bestemmelsen i § 9.1 i lokalplan 07.30 gældende under et civilt søgsmål mod M, herunder at påstå faktisk lovliggørelse.

Det fremgår af skønsmand Ns svar på spørgsmål SS 1 i supplerende skønserklæring af 18. januar 2019, at der er foretaget terrænen ændring ved det

nye skel mellem parternes ejendomme, idet terræn er afgravet vest for skellet (Ms ejendom), men uændret øst for det nye skel (Os ejendom), således at terrænet gennemsnitligt er ændret med 0,99 meter. Af skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 3 fremgår det endvidere, at det som følge af et skur på Ms ejendom ikke vil være muligt at opføre støttemuren 1,0 meter eller mere fra skel. Skønsmanden har i overensstemmelse hermed under hovedforhandlingen forklaret, at det var nødvendigt at terrænregulere tættere på skel end 1,0 meter inde på Ms grund som følge af skurets placering.

På denne baggrund finder landsretten, at der i forbindelse med opførelsen af støttemuren i skellet mellem parternes respektive ejendomme er foretaget terrænregulering i strid med den del af bestemmelsen i § 9.1 i lokalplan 07.30, hvorefter terrænregulering ikke må foretages nærmere skel end 1,0 meter.

Landsretten tiltræder af de af byretten anførte grunde, at O ikke kan anses for udtrykkeligt eller stiltiende at have givet samtykke til eller accept af støttemurens placering delvist på hendes ejendom.

O har for landsretten nedlagt påstand om stadfæstelse af byrettens dom, herunder at M skal anerkende, at støttemuren skal placeres udelukkende på Ms ejendom. Således som sagen foreligger oplyst, finder landsretten, at det er usikkert, om en placering af støttemuren inde på Ms ejendom vil være en faktisk lovliggørelse i overensstemmelse med gældende lokalplan og byggelovgivning. Landsretten finder imidlertid, at Os påstand giver grundlag for en faktisk lovliggørelse i form af fjernelse af støttemuren fra placeringen i skellet mellem parternes ejendomme, uden at landsretten samtidig tager stilling til, om og i givet fald hvor støttemuren skal genopføres.

Efter sagens udfald skal M i sagsomkostninger for landsretten betale 22.500 kr. til O til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang, forløb og betydning for parterne.

THI KENDES FOR RET:

Hegnsynet i Halsnæs Kommunes kendelse af 22. juni 2017 ophæves.

M tilpligtes at anerkende, at den i skellet mellem parternes ejendomme placerede støttemur skal fjernes.

I sagsomkostninger for landsretten skal M inden 14 dage betale 22.500 kr. til O. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.