

MRF 2022.251

Vestre Landsrets dom af 29. september 2022, 16. afd., sag BS-27021/2021
(Claus Rohde, Henrik Estrup og Flemming Krog Bjerre (kst.))

A (adv. Jesper Theilmann Jensen) mod B (adv. Ole Krabbe)

Servitut fra 2009, der gav B færdselsret med kreaturer på markvej over A's ejendom, kunne ikke fortolkes som givende B ret til at opsætte hegn langs vejen, uanset om dette måtte være nødvendigt for at kreaturerne kan benytte vejen. Afvist, at der var vundet hævd.

Sagen drejede sig om, hvorvidt B på grundlag af en servitut eller hævd havde ret til at opsætte et hegn langs en markvej over A's ejendom, hvor der i 2009 var tinglyst en servitut, som gav den til hver tid værende ejer af B's ejendom færdselsret med kreaturer og traktor over A's markvej, som var eneste adgangsvej for kreaturerne til en eng, der tilhørte B. Vejen var etableret i 1979 med hegn langs siderne, og mellem de daværende ejere af de to ejendomme var i forbindelse med salg i 1984 indgået en servituttaftale om, at den daværende ejer af B's ejendom kunne benytte vejen på A's ejendom til kreaturer og havde pligt til at opstille og vedligeholde et hegn langs vejen, men servituttens blev ikke tinglyst. I 2009 blev der i forbindelse med salg af B's ejendom tinglyst færdselsservitut, der ikke indeholdt bestemmelser om, at ejeren af B's ejendom havde ret eller pligt til at opsætte hegn langs vejen. I 2012 købte B den herskende ejendom efter servituttens og benyttede efterfølgende vejen til kreaturer. I 2017 erhvervede A den tjenende ejendom. Da B ikke efterkom A's anmodning om at fjerne hegnet, anlagde A sag mod B med påstand om, at B skulle anerkende, at B ikke har ret til at opstille hegn langs vejen og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at en sådan ret ikke fremgik af den tinglyste servitut.

B påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor gældende, at der hele tiden havde været hegn langs vejen, og at dette var nødvendigt for at drive kreaturer på vejen, hvilket A var bekendt med, da A købte ejendommen i 2017, og at B alternativt havde vundet hævd på at opstille hegn. Byretten lagde til grund, at de tidligere ejere af den tjenende havde opfattet færdselsretten således, at den også omfattede et hegn langs siden, og at A som køber af den tjenende ejendom var bekendt med dette og derfor i ond tro om servituttens betydning, hvorfor byretten gav B medhold. A ankede til landsretten, der lagde til grund, at den oprindelige færdselsret med kreaturer over vejen til engen havde omfattet en pligt for ejeren af den herskende ejendom til at hegne langs vejen, men at dette ikke fremgik af den i 2009 tinglyste servitut, som gav ret til færdsel med traktorer og kreaturer. Uanset det var hensigtsmæssigt og måske endda nødvendigt med et sådant hegn, fandt landsretten ikke grundlag for at indfortolke en sådan ret til hegn i servituttens, og landsretten fandt heller ikke grundlag for at fastslå, at tidligere ejere af A's ejendom havde opnået en sådan ret på grundlag af aftale eller hævd. Med henvisning hertil var gav landsretten A medhold, således at B blev forpligtet til straks at bortfjerne hegnet.

Kommentar: Dommen illustrerer, hvordan servitutfortolkning i særlig grad lægger vægt på, at den tjenende ejendom ikke pålægges byrder, der ikke fremgår af servituttens, om end landsretten går ganske vidt i dette tilfælde, da den modsatte fortolkning næppe fuldstændig kunne afvises. Landsretten forklarede ikke nærmere, hvorfor hævd måtte afvises, men den korte forklaring er, at hegnet frem til 2009 hvilede på en aftale, og at det efterfølgende tidsrum var under 20 år. Om servitutfortolkning og hævdsreglerne se fx Pagh og Haugsted: *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 213 ff. hhv. s. 808 ff.



RETEN I HERNING DOM

afsagt den 29. juni 2021

Sag BS-18860/2020-HER

A
(advokat Jesper Theilmann Jensen)

mod

B
(advokat Ole Krabbe)

Denne afgørelse er truffet af dommer Solveig Bloch Madsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 7. maj 2020. Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte som følge af en tinglyst servitut om færdselsret eller som følge af hævde, er berettiget til at have opstillet et hegn på sagsøgers ejendom.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at denne ikke har nogen ret til at have hegn opstillet langs den private vej på matrikel aa, C-vej 69, L By beliggende ved matriklens vestlige skel og tilpligtes straks at bortfjerne hegnet.

Sagsøgte, B, har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Ordlyden af den i sagen omtvistede servitut tinglyst den 7. august 2009 på ejendommen beliggende C-vej 69 er følgende:

"...

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. bb, cc, dd, ee og ff, beliggende C-vej 65, L By skal stedse have fri og uhindret færdselsret ad den 4,5 meter brede private vej beliggende ved ejendommens nordvestlige skel, som angivet med gul farve på vedlagte kort udskrevet fra arealinformation.

Færdselsretten skal gælde færden med kreaturer og færdsel med traktor med let vogn.

Færdselsretten skal udøves hensynsfuldt ad den allerede anlagt vej.

Der må ikke henstilles eller oplagres genstande på vejen, der hindrer fri og uhindret færdsel.

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. bb, cc, dd, ee, ff, er pligtig – for egen regning – at vedligeholde den private vej herunder dæmningen og broen – der er beliggende i dæmningens nordlige ende – forsvarligt, så længe han udøver færdselsretten.

Der betales intet vederlag for udnyttelse af færdselsretten.

..."

Forud for denne deklaration var der i 1984 indgået en skriftlig utinglyst aftale mellem de daværende ejere af de to naboejendomme, hvorefter gårdejer D havde en personlig ret til i hans ejertid at "færdes med kreaturer" på den dæmning, som lå samme sted som den i sagen omhandlede vej. Af deklarationen fremgik endvidere en pligt for D til at hegne og vedligeholde dæmningen.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, B, E, F, G, H og J.

A har forklaret, at han i 2001 overtog den fædrene gård, C-vej 63, hvor han også var vokset op. I 2017 købte han af G tillige naboejendommen, C-vej 69, hvor der indtil omkring 2006 havde været dambrug. Der er en vej over denne ejendom, hvor der altid har været hegn langs. Han kendte dog ikke noget til aftalerne herom. Da de var nede af se på ejendommen, var de ikke nede i den del af grunden, da det havde regnet meget, og der var vand over det hele. De fik bare at vide, hvortil skellet gik. Han fik ikke noget at vide om, at en nabo havde ret

til at have hegnet stående langs vejen. Han fik bare at vide, at han kunne gå hjem og læse på servitutterne, da der grundet dambruget havde været så meget. Der blev således ikke konkret talt om hegnet. Han læste servitutten og noterede sig, at der ikke stod noget om nogen ret til hegn, så i foråret 2018 bad han naboen B om at fjerne det, da han synes, at det er træls med et hegn hen over hans grund, så han ikke kan komme omkring. På et tidspunkt var han også kommet til at bakke ind i en hegnspæl med sin traktor, så pælen knækkede. Han har i øvrigt noteret sig, at der ikke har været dyr på engen siden september 2019, og at hegnet langs vejen står og hænger.

B har forklaret, at han købte ejendommen C-vej 65 i 2012 af D. En del af ejendommen udgøres af en eng, som han ligesom sin forgænger benytter til kreaturer. Den eneste adgang for kreaturerne til denne eng er hen over naboejendommen, C-vej 69, hvor der har været dambrug. K fortalte ham, at D's forældre oprindeligt havde drevet dambruget, men det blev solgt fra i 1984, i hvilken forbindelse der blev lavet en deklARATION, hvorefter K fik lov til fortsat at færdes med sine kreaturer over ejendommen. Oprindeligt gik kreaturerne over en vej lidt længere inde på grunden, "den gamle vej", men den blev flyttet ud tæt på naboejendommen C-vej 63 i 1979. D har haft et dagbogsnotat herom, hvoraf det fremgår, at det var den 2. august 1979, at "køerne i engen, gennem den ny drivgang". D er afgået ved døden i januar 2021 og kan derfor ikke selv vidne i sagen. Da D ville sælge ejendommen, blev der lavet en ny deklARATION, så køberen fortsat kunne have sine kreaturer nede på engen. Han kan godt se, at ordlyden af den tidligere og nuværende deklARATION ikke er den samme, og at der ikke er nævnt noget om hegn i den nuværende deklARATION, men efter hans opfattelse kan "færden med kreaturer" kun forstås således, at kreaturerne skal kunne gå frit, og man kan ikke have en drivvej uden hegn, da det er hans ansvar, at kreaturerne ikke løber ud på veje eller andre steder og forårsager skade.

Der var hegn langs vejen, da han købte ejendommen. Dambruget var ejet af J, som havde en fra L By til at passe det, da J selv boede langt derfra. Dambruget blev nedlagt omkring 2013, og det begyndte at gro til. Han lavede derfor en aftale med J om, at hans køer også kunne holde vegetationen nede mellem dammene, mens J havde ejendommen til salg. Han lavede derfor bevidst en åbning i hegnet ind mod søerne. Da G senere købte J's ejendom, lukkede han leddet igen. Jacob var godt klar over, at han havde sine køer nede på engen, og at formålet med servitutten var, at køerne skulle kunne gå frit mellem engen og hans øvrige ejendom.

De snakkede blandt andet om det i forbindelse med, at G havde bedt en landinspektør om at komme ud og sætte nogle skelpæle. G satte senere også et højere hegn op ca. 30 centimeter inden for sagsørgtes hegn, da G ville have heste til at gå mellem søerne.

Kreaturene kommer normalt på græs på engen i slutningen af maj. I maj 2019 var han derfor nede at tilse hegnet for at se, om det var sikkert til at lukke kreaturerne ud. Han konstaterede, at der var et par knækkede pæle, som han skiftede. Efter køerne var kommet ud, opdagede han flere gange, at der var rykket pæle op, som han måtte sætte i igen og stramme tråden. Han mødte i den forbindelse A og spurgte ham, om han havde kendskab til, hvordan de røg op af jorden. A gav her udtryk for, at han ikke ville bukke sig for at gå rundt på sin egen jord, og senere blev han så kontaktet af A's advokat. Han har tilbudt A at sætte led i tråden, så han kan komme igennem, og at A kunne bestemme, hvor det skulle være, men det har A ikke villet stille sig tilfreds med.

Han vil ikke kunne have kreaturer på engen, hvis hegnet ikke er der. Af miljømæssige grunde, må man ikke fodre kreaturerne på engen, og når man kommer hen over sommeren, hvor der ikke er så meget græs mere, er der behov for at kunne fodre dem ekstra. Dyrevelfærdsregler kræver, at kreaturerne kan få vand, foder og læ. Der er en å, så de kan få vand, men foder og læ kan de kun få oppe ved gården, da det heller ikke er tilladt at sætte læ op på engen. Det er derfor heller ikke nogen brugbar løsning, når A har foreslået, at der sættes led i hegn ind mod engen og mod hans ejendom, da kreaturerne så ikke kan gå frit. Han kan jo ikke stå der og trække dem igennem, hver gang de har lyst til læ.

Det er rigtig nok, at han ikke havde kreaturer på engen sidste år og heller ikke har vedligeholdt hegnet. Det hang sammen med, at han ikke ønskede at optrappe konflikten med A. Han har derfor holdt dyrene inde hele året.

Vejen bliver ikke benyttet af andre, da der ikke er andre end de to ejendomme, som har adgang til den.

E har forklaret, at han har været ejendomsmægler i næsten 42 år. Han repræsenterede G i forbindelse med salget af ejendommen C-vej 69 til A. Tredjemands ret til at have opstillet hegn på en ejendom vil normalt være noget, som oplyses i en handel, hvis man er bekendt hermed. Han husker ikke den specifikke handel, men har gennemlæst papirerne. Som det fremgår af købskontraktens pkt. 11 var der noget med en servitut, som man ikke kunne finde, men som alligevel skulle tåles.

F har forklaret, at hun har været samlevende med A i 12-13 år. Hun var med nede at se på grunden og huset, da A købte C-vej 69. De var ikke ude at se på grunden, da det var så vådt. G nævnte ikke noget om hegnet. Der blev bare sagt, at der var servitutter, som de kunne gå hjem og læse på. Det var i foråret 2018 eller sommeren 2018, hvor det var meget godt vejr, at A var ude og gå med hunden og mødte B og fik en diskussion om hegnet.

G har forklaret, at han købte ejendommen C-vej 69 omkring 2015 af J. Han var ude at se den to gange inden købet. Der stod hegn på begge sider af den i sagen omhandlede vej. J fortalte ham om vejretten, og at formålet med den var, at naboen kunne have sine kreaturer gående naturligt frem og tilbage, så der var nødt til at være hegn. Da de selv ville have heste, valgte vidnet at sætte et højere hegn op langs det pågældende hegn. Han solgte ejendommen igen 2 år senere. Det var aftalen med ejendomsmægleren, at han selv stod for fremvisningen, mens mægleren stod for det tekniske, da vidnet var den som kendte til forholdene omkring engen og de særlige naturregler. Da han viste ejendommen frem for A var de en tur rundt langs engen, og han husker, at A spurgte, om vidnets eget høje hegn kunne fjernes, hvortil han svarede, at det kunne det sagtens, men at der var et andet hegn, som grundet servitutten om vejretten ikke kunne fjernes. Det var det, som han selv havde fået at vide af J og efter hans mening også helt logisk, da hegnet jo var en forudsætning for, at man kunne have kvæg på engen, så kreaturerne kunne gå fra den ene side af engen til den anden. Han mener også, at han talte med ejendomsmægleren om servitutten. Han ved dog ikke, om han i den forbindelse sagde noget specifikt om hegn.

Han er helt sikker på, at A var med nede i den del af ejendommen, hvor hegnet står. Det var i øvrigt den tørreste del af ejendommen. De var derimod ikke hele vejen rundt. Han er sikker på, at da han blev spurgt til hestehegnet, svarede han, at der var et andet hegn, som ikke kunne fjernes. B's hegn var lidt sværere at se på grund af græsset.

H har forklaret, at han er ejendomsmægler og i 2008 arbejdede for Landbogruppen, Heden & Fjorden, som i dag er blevet til Sago. Han blev kontaktet af D, der var interesseret i at sælge sin ejendom. De gik rundt og kiggede på ejendommen sammen, og D var meget stolt af sin eng. Han spurgte ham, hvordan han kom derover og fik at vide, at han havde vejret til at gå derover. Da vidnet slog op i papirerne, kunne han se, at det var en personlig ret for D, hvorfor han spurgte ham, om han var gode venner med ham, der drev dambruget, for der var behov for at få lavet en ny deklaration, som også gjaldt fremtidige ejere. Han henviste D til at få styr på det enten ved hjælp fra advokat eller andre. Det er ikke en advokat, men en ejendomskonsulent, M, fra Heden & Fjorden, som sad mellem to advokater, der har lavet deklarationen. Han er ikke klar over, hvorfor det med pligt til hegn fra den tidligere deklaration ikke blev gentaget i den nye deklaration. Der blev ved med at være hegn der i alle de år, han kom der. Han havde ejendommen til salg i alle årene og var altid med købere rundt at vise ejendommen frem. Det var først i 2012, at ejendommen blev solgt, efter at prisen var blevet justeret nogle gange. Det er længe siden, men han er sikker på, at B, som købte ejendommen, blev bibragt den opfattelse, at han kunne fortsætte færdens med kreaturer, som det var. Det var sådan han opfattede deklarationen.

I har forklaret, at han repræsenterede selskabet, N ApS, som i 2007 købte ejendommen C-vej 69 med henblik på at lave et recirkuleringsanlæg. Sælgeren fortalte ham, at D havde en færdselsret til sine kreaturer, så de kunne komme ned til engen, og han så det hegn, der var sat op. Det var ikke noget, som generede ham. Senere ville D gerne sælge sin ejendom og bad i den forbindelse om at få sin ret tinglyst. Det havde vidnet ingen indvendinger imod, når han blot ikke fik udgifter i den forbindelse. Det var D, som fik udfærdiget deklARATIONEN, og han har skrevet den under, da han ikke så nogen problemer i den. Han har ikke fæstet sig ved, at der ikke var nævnt noget om hegn i den nye deklARATION. De havde i første omgang fået tilsagn fra myndighederne til et nyt anlæg, men tilsagnet blev trukket, og mens de prøvede at få en ny tilladelse, drev de bare dambruget på ganske lille blus. Da ejendommen blev solgt videre til G, talte han flere gange med denne, som helt sikkert blev informeret om vejretten og så hegnet. De talte om, at det var her, at køerne skulle gå frem og tilbage, og der blev ikke nævnt nogle problemer i den forbindelse.

Parternes synspunkter

A har til støtte for sin påstand gjort gældende, at der ikke i den tinglyste servitut kan indfortolkes en ret for ejeren af C-vej 65 til at have opsat hegn på C-vej 69. Ordlyden er klar og hjemler færden med kreaturer, men det betyder ikke, at kreaturerne bare kan færdes helt frit, og der er i modsætning til den tidligere deklARATION ikke nævnt noget om hegn. En ret til opsætning af hegn på tredjemands ejendom kræver tinglysning for at være beskyttet mod en godtroende erhverver, jf. tinglysningslovens § 1, og det er ikke godtgjort, at han i forbindelse med handlen eller qua sit lokalkendskab skulle have været bekendt med en anden forståelse af deklARATIONEN eller aftale med den tidligere ejer.

B har heller ikke vundet ret til at have hegnet opsat som følge af hævde, da der tidligst kan have været tale om uretmæssig råden fra 2009, hvor den tidligere deklARATION, som indeholdt en pligt til opsætning af hegn og dermed også en ret hertil, blev ændret.

B har til støtte for sin påstand gjort gældende, at den tinglyste servitut giver den til enhver tid værende ejer af hans ejendom ret til at have hegn opsat langs den i sagen omhandlede vej, idet det på baggrund af ordlyden og med udgangspunkt i servitutens baggrund og formål må følge, at der skal være hegn langs vejen. Da A købte ejendommen, var han endvidere i ond tro, da han var bekendt med hegnet og af sælgeren gjort bekendt med formålet og forståelsen af servitutten.

Hvis retten ikke finder at kunne lægge til grund, at den tinglyste servitut hjemler ret til at have kreaturhegn opsat, har han subsidiært gjort gældende, at han har vundet hævde på at have hegnet opsat, idet det har stået der i mere end 20 år og tjent servitutens formål.

Rettenns begrundelse og resultat

Ordlyden af den omtvistede servitut indeholder ikke udtrykkeligt nogen bestemmelser om ret til at have hegn langs den private vej, som færdselsretten angår. Der er imidlertid ikke nogen tvivl om, at underskriverne af servitutten såvel som en efterfølgende ejer af den tjenende ejendom har opfattet færdselsretten som indebærende en ret for den herskende ejendom til også at opsætte hegn, idet sædvanlig færdsel med kreaturer ellers af sikkerhedsmæssige grunde ikke ville kunne finde sted. Sælgeren af den tjenende ejendom har endvidere forklaret, at han har oplyst køberen af ejendommen om denne forståelse, og køberen, der har været nabo til ejendommen i mange år, har ikke kunnet være i tvivl om, at der var opsat et hegn samt begrundelsen herfor.

Køberen har efter sin egen forklaring oplyst, at han ikke kendte noget til de aftaler, der lå til grund for, at der var opsat hegn. Efter hans opfattelse af færdselsretten, ville der således utvivlsomt have været opnået hævd til at have hegn, hvis ikke der havde foreligget den utinglyste deklaration, der omtalte en pligt til hegn, og som han efter sin egen forklaring ikke kendte.

Retten finder på denne baggrund, at færdselsretten – uanset at den ikke direkte omtaler retten til opsætning af hegn – må fortolkes således, at den omhandler en sådan ret, hvis den herskende ejendom har kreaturer på engen, som skal benytte vejen, og at køberen af den tjenende ejendom har været bekendt med denne forståelse og således i ond tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2, jf. § 5. Herefter og da B efter sin egen forklaring fortsat har planer om at have kreaturer på engen og alene har undladt det som følge af nærværende sag, frifindes B.

Da B har vundet sagen, skal A til ham betale sagsomkostninger med 21.400 kr. Sagsomkostningerne er efter sagens skønnede værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. og

af øvrige udgifter (vidneførsel) med 1.400 kr. B er efter det oplyste ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, B, frifindes.

A skal inden 14 dage til B betale sagsomkostninger med 21.400 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 29. september 2022

Sag BS-27021/2021-VLR
(16. afdeling)

A
(advokat Jesper Theilmann Jensen)

mod

B
(advokat Ole Krabbe)

Retten i Herning har den 29. juni 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS18860/2020-HER).

Landsdommerne Claus Rohde, Henrik Estrup og Flemming Krog Bjerre (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand for byretten.

Indstævnte, B, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende oplysninger

Der er for landsretten fremlagt meteorologiske oplysninger.

Forklaringer

A, B, E, F, J, H og G har afgivet supplerende forklaring. O har endvidere afgivet forklaring.

A har forklaret, at ejendommen var lidt forfalden, da han besigtigede den i forbindelse med købet. Arealerne var oversvømmet. Det var mest i engområderne, der var vand. Der var ikke vand på gårdspladsen. Man kunne ikke komme rundt. Hvis man skulle have været nede ved den vej, som sagen angår, skulle man have gået igennem græs og smadder. Han og G var ikke rundt på ejendommen. Han havde heller ikke fodtøj på som ville have gjort det muligt. Det, besigtigelsen handlede om, var bygningerne, som han havde planer om at anvende som sommerhus. Han kan godt huske D. I D's tid var der heget af, så køerne ikke gik frem og tilbage hver dag. Han kan ikke huske den vej, der i sagen er omtalt som den gamle vej. Han mødte første gang B i foråret 2018. Han bad om at få heget væk, men det ville B ikke. Han vidste godt, at heget var der, da han købte ejendommen. Ejendomsmægleren sagde, at han skulle læse servitutterne, og det gjorde han. Han spurgte ikke ind til, hvad servitutterne nærmere indebar.

B har forklaret, at fotoet i ekstrakten side 107 er optaget af D, som han i 2012 købte ejendommen af. Der har altid været et led, der kan lukkes, så man kan holde køerne på engen. Ellers vil de søge op mod stalden, når det friske græs på engen var spist. Den vej, som sagen angår, blev etableret i 1979. D satte ejendommen til salg i 2008. Da han købte ejendommen i 2012, fik han at vide, at der var lavet en ny deklaration vedrørende vejen, så den nye ejer også kunne drive sine køer. Det er ham, der har fremskaffet Ds dagbogsnotat fra 1979, hvor det bl.a. under datoen den 2. august 1979 er anført, at "Køerne i engen gennem den nye drivgang". Han har haft hele dagbogen, men han har ikke læst den, så han kan derfor ikke svare på, om køerne f.eks. også gik ad drivgangen den 3. august 1979. Der har gået både malkekvæg og kalve på engen. I sin ejertid har han haft mellem 20 og 40 "hoveder" på ejendommen. Køerne er gået ad vejen flere gange hver dag. Lige for tiden har han 11 kreaturer, der anvender vejen. Han har ikke ønsket at optrappe konflikten med A, men har valgt at holde lidt lav profil. Han har flere gange været ude for, at pælene til heget er blevet væltet. Det er farligt, idet køerne så kan løbe op på den nærliggende vej. Han spurgte A, om det var noget, han kendte til, og A svarede, at han ikke ville dukke sig for at passere en tråd på sin egen grund. Han foreslog A, at der blev sat et led i, men det var A ikke interesseret i.

E har forklaret, at han fik den pågældende ejendom til salg i 2017. Ejendommen blev fremvist for A den 25. september 2017. Der var senere i september 2017 også fremvisning for en anden interesseret. Han var med på begge fremvisningerne. Han viste kun selve bygningerne og arealerne umiddelbart omkring bygningerne frem.

Hvis de interesserede købere ville se markarealerne, måtte de selv besigtige dem. Han ved ikke, om det konkret skete.

F har forklaret, at der ved besigtigelsen var så meget vand på arealerne, at det var umuligt at besigtige dem. Fra gårdspladsen kunne man se en indhegning, hvor der gik to heste. Indhegningen var i retning af den vej, som sagen angår. Da de stod på gårdspladsen, udpegede ejendomsmægleren, hvor ejendommens skel i de forskellige retninger gik. Den vej, som sagen angår, blev ikke nævnt. De kunne ikke se hegnet langs vejen.

Q har forklaret, at han er fængselsbetjent. Han bor på C-vej 73. Man kan se hans ejendom i nederste højre hjørne på kort 2, ekstrakten side 103. Hans ejendom grænser op til B's eng, men der er en å imellem. Han har haft sin ejendom siden 1984 og dermed også, da D ejede engen. Der har gået både malkekvæg og kødkvæg på engen. Engen bliver let oversvømmet. Det er vandrigt i området. Det skal ikke regne ret meget før, åen går over sine bredder. Han kan ikke huske, hvordan det var i 2017.

J har forklaret, at han, da N ApS i 2007 købte ejendommen, ikke stillede spørgsmål ved, om hegnet fortsat måtte være der. Han tog det som en selvfølge. Han så derfor heller ikke noget problem i at tiltræde deklARATIONEN fra 2009. Han vidste godt, at D i henhold til den gamle deklARATION havde en pligt til at have drivvejen hegnet, idet man jo ikke kunne have kreaturer rendende rundt på dambruget. Han hæftede sig ikke ved, at der i den nye deklARATION fra 2009 ikke stod noget om hegn.

H har forklaret, at han stod for alle fremvisningerne, fra D's ejendom blev sat til salg i 2008, til ejendommen blev solgt til B i 2012. Han sagde til D, at det var vigtigt, at fremtidige ejere havde ret til at kunne drive kreaturer til engen på samme måde, som D havde ret til. Det var derfor, at deklARATIONEN fra 2009 blev lavet. Man kunne se, at hegnet havde været der i mange år. Hegnet var en nødvendighed, idet man ellers ikke kunne have køer gående der. Han fortalte alle, som han fremviste ejendommen for, at der var vejret fra D's ejendommen til engen. Han hæftede sig kun ved, at den gamle deklARATION var personbåret og ikke angik den til enhver tid værende ejer. Han hæftede sig ikke nærmere ved de rettigheder og pligter, der var forbundet med deklARATIONERNE.

G har forklaret, at han efter, at han afgav forklaring for byretten, er kommet til skade og derfor ikke husker så godt. Han er dog sikker på, at han for byretten ikke har sagt andet end sandheden. Han bekendt sagde han i byretten ikke noget om, at han kunne have hukommelsesproblemer som følge af en faldskade. Det, som han i forbindelse med sit køb og senere ejerskab af ejendommen hæftede sig ved, var, at der som følge af servitutten var en vejret. Han hæftede sig ikke ved noget om hegn.

Han havde ikke nogen aftale med B. Der var jo en servitut. Han fremviste ejendommen for A og en enkelt anden interesseret. Han er sikker på, at han ved begge lejligheder havde de mulige købere med rundt på ejendommen, hvor de også så den vej, som sagen angår.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ifølge den utinglyste deklaration fra 1984 havde den daværende ejer af B's ejendom, D, for sin ejertid ret til at færdes med kreaturer over den ejendom, der i dag tilhører A, til engen på den anden side af denne ejendom.

Til denne færdselsret var knyttet en pligt for D til at hegne vejen.

I 2009 blev der tinglyst en ny deklaration, der giver den til enhver tid værende ejer af den ejendom, som tidligere tilhørte D, og som nu tilhører B, ret til fri og uhindret færdselsret ad en 4,5 m bred vej, der er angivet på et kort. Vejen fører fra den ejendom, der nu tilhører B, over den ejendom, der nu tilhører A, til den eng, der i dag tilhører B.

Færdselsretten gælder efter deklarationens ordlyd færden med kreaturer og færdsel med traktor med let vogn. Der er i deklarationen ikke nævnt noget om en ret til at have et hegn langs vejen.

Uanset at det måtte være hensigtsmæssigt eller måske endda nødvendigt med et hegn for, at kreaturer kan gå ad vejen, er der ikke grundlag for at indfortolke en ret til at have et hegn langs vejen i deklarationen.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at B ved aftale med tidligere ejere af As ejendom har opnået en ret til at have hegn langs vejen, som også er bindende for A.

Da der heller ikke er grundlag for at fastslå, at B har opnået en sådan ret ved hævde, tager landsretten den påstand, som A har nedlagt, til følge.

Efter sagens udfald skal B i sagsomkostninger for begge retter betale 34.705,20 kr. til A. 32.000 kr. af beløbet vedrører udgifter til advokatbistand. Beløbet er uden moms, da det er oplyst, at A er momsregistreret. 1.150 kr. vedrører udgifter til retsafgift. Det bemærkes i den forbindelse, at der kun burde have været betalt 400 kr. i retsafgift for byretten, jf. den dagældende retsafgiftslovs § 4, stk. 1, nr. 1, og 750 kr. i retsafgift for landsretten, jf. den dagældende retsafgiftslovs § 50, stk. 2. 1.555,20 kr. vedrører

udgifter til vidneførsel. Der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat lagt vægt på sagens karakter, omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

B tilpligtes at anerkende, at han ikke har nogen ret til at have hegn opstillet langs den private vej på matrikel aa, C-vej 69, beliggende ved matriklens vestlige skel og tilpligtes straks at bortfjerne hegnet.

I sagsomkostninger for begge retter skal B inden 14 dage betale 34.705,20 kr. til A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.