

MRF 2022.254

Vestre Landsrets dom af 17. oktober 2022, 4. afd., sag BS-46291/2021-VLR
(Annette Dellgren, Lisbeth Kjærgaard og Anne Lægaard Bindslev (kst.))

A (adv. Tommy Olesen) mod B og C (adv. Søren Vasegaard Andreassen)

A havde ikke vundet ejendomshævd eller servituthævd på arealer i skel mellem to sommerhusgrunde og havde ikke krav på erstatning for fjernet træ og stakit, der stod på naboejendommen. Afvist, at A ifaldt naboretligt ansvar for skyggende træ nær skel.

A købte med overtagelse 1. maj 2019 en sommerhusejendom på D-vej 17 i Skagen, og B og C købte med overtagelse 1. oktober 2019 naboejendommen på D-vej 19. Efterfølgende opstod der uenighed mellem naboerne om skellet, om hvorvidt A havde ret til at færdes over en passage mellem de to ejendomme, om et træ på A's ejendom generede B og C, og om B og C havde handlet erstatningspådragende ved at fjerne et stakit og et træ ved skel til A's ejendom. På baggrund af uoverensstemmelserne blev der i marts 2021 i en forbudssag indgået foreløbigt forlig, og i april 2021 blev der på A's foranledning afholdt skelforretning. Uenigheden gav tillige anledning til, at A i januar 2021 anlagde retssag mod B og C, hvor A nedlagde påstand om, at A havde vundet ejendomshævd over et areal i skel og subsidiært servituthævd til fri og uhindret benyttelse af arealet, samt påstand om, at B og C var erstatningsansvarlig for udgifterne til at retablere det stakit og træ i skel, som B og C havde fjernet. B og C påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at hævdsbetingelserne ikke var opfyldt, og at en utinglyst hævdsret i alle tilfælde var ekstingveret, da B og C var i god tro herom ved erhvervelsen, ligesom B og C bestred, at de havde fjernet hegn eller træ på A's ejendom, og i øvrigt anførte, at en prøvelse heraf måtte kræve hegnssyn. B og C nedlagde endvidere en selvstændig påstand om, at A skulle fælde henholdsvis beskære et træ nær skel grundet nabogener, der overskred tålegrænsen. Byretten, der fortog besigtigelse, lagde på grundlag af bevisførelsen til grund, at det af B og C fjernede stakit var placeret på D-vej 19 (B og C's ejendom), men at den var kommet til at fremstå som en del af D-vej 17

(A's ejendom). Da det imidlertid måtte lægges til grund, at denne del A's have ikke havde været holdt siden 1992 af tidligere ejere, var betingelserne for ejendomshævd ikke opfyldt, og retten fandt ikke, at der var grundlag for servituthævd. Tilsvarende afviste byretten, at A havde vundet hævd på et andet omtvistet areal i skel, da den udøvede råden over dette areal fra tidligere ejere af D-vej 17 havde været sporadisk. Derimod fandt byretten, at A havde vundet servituthævd på færdsel i skel, da lågerne udgjorde en synbar servitutindretning, og A's passage i passagen var eneste adgangsvej mellem forhøje og baghave, hvis man ikke gik gennem huset. I forhold til det fjernede stakit og træ afviste byretten, at der var tale om en hegnssag omfattet af hegnslovens § 43, stk. 1, men frifandt herefter B og C for A's erstatningspåstand med henvisning til, at det omtvistede hegn og træ havde været placeret på B og C's ejendom. I forhold til A's påstand om nabogener fra træ på B og C's ejendom lagde retten til grund, at de naboretlige hensyn kunne varetages ved styning, og da A havde tilkendegivet, at A vil styne træet, blev A frifundet for påstanden. Udgiften til den afholdte skelforretning skulle deles ligeligt mellem parterne. A ankede til landsretten, hvor A fastholdt de fem påstande, som byretten havde frifundet B og C for, og påstod stadfæstelse mht. færdselshævd. B og C påstod stadfæstelse, men ønskede udgifterne til skelforretning afgjort som en del af sagsomkostningerne. Landsretten stadfæstede byrettens dom med den ændring, at A ikke fandtes at have vundet færdselshævd, da betingelserne for hævd ikke fandtes opfyldt efter den supplerende bevisførelse.

Kommentar: Enkelte af de af parterne fremførte påstande og anbringender giver anledning til undren. A's subsidiære påstand om at have vundet servituthævd til fri og uhindret benyttelse af det omtvistede areal i skel er således vanskelig at forene med udstykningslovens § 16, hvilket med fordel kunne være tydeliggjort af landsretten. I forhold til B og C's påstand om nabogener fra træ med subsidiær påstand om beskæring må det ligeledes undre, at byretten frifandt A med den begrundelse,

at A gav tilsagn om styning, da dette mere dækkende måtte føre til, at B og C fik medhold. I forhold til hævde giver dommens sagsfremstilling indtryk af, at brugen af de to sommerhusejendomme havde været begrænset frem til, at de nyere ejere i 2019 overtog de to ejendomme – men til gengæld fredssommelig. Dommens afvisning af, at A havde vundet ejendomshævd forekommer i lyset af den sporadiske råden fra tidligere ejere velbegrundet, men kan nok også være en markering af, at hvor der på gamle tilgroede og kun sporadisk brugte sommerhusgrunde kan være usikkerhed om skellets placering, er meningen med reglerne om ejendomshævd ikke at skabe nye konflikter om skel, og at der i sådanne tilfælde må være klare holdepunkter for, at der fra den hævde ejendom er udøvet en kontinuerlig ejerråden i hele hævdsperioden.



RETEN I HJØRRING DOM

afsagt den 4. november 2021

Sag BS-1407/2021-HJO

A
(advokat Tommy Olesen)

mod

B
(advokat Søren Vasegaa rd Andreasen)

og

C
(advokat Søren Vasegaa rd Andreasen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jeanette ^{Thørholm Andersen.}

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Indledning samt parternes påstande og hovedanbringender

Sagsøgeren, A (herefter kaldet A) købte ejendommen beliggende D Vej 17, Skagen (herefter kaldet nr. y) med overtagelsesdag den 1. maj 2019 med henblik på benyttelse som fritidshus.

De sagsøgte, B og C (herefter kaldet B og C), købte ejendommen D Vej 19, Skagen (herefter kaldet nr. x) med overtagelsesdag den 1. oktober 2019 med henblik på benyttelse som fritidshus.

Parterne er blevet uenige omkring skelforholdene for ejendommene, der ligger ved siden af hinanden. Begge ejendomme har have såvel foran som bag husene på ejendommene. Parterne er også uenige om, hvorvidt A har ret til at færdes på en passage mellem ejendommene, om et træ på As ejendom er til gene for B og C på deres ejendom, og om B og C har handlet erstatningsansvarspådragende ved fjernelse af et stakit og et træ ved ejendommene.

A har herefter den 13. januar 2021 anlagt denne sag, hvorunder han har nedlagt følgende endelige påstande:

1. principalt at B og C tilpligtes som ejere af matr.nr. aa , Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen at anerkende, at den stiplede linje mellem punkterne D, A, B, C og 2 (det gule areal på bilag 1) samt den stiplede linje mellem punkterne 6 og 8 (det blå areal på bilag 1) på det af landinspektør Lars Birk Nielsen til sagen udarbejdede måleblad fremlagt som sagens bilag 24 fastlægges som den retligt gældende ejendomsgrænse mellem matr.nr. aa og matr.nr. bb Skagen bygrunde,

subsidiært at B og C tilpligtes som ejere af matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen, at anerkende, at nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. bb Skagen bygrunde beliggende D Vej 17, 9990 Skagen har erhvervet servituthævd til fri og uhindret benyttelse af det som bilag 1 fremlagte rids dels med gult skraverede areal, dels med blå skraverede areal.

2. B og C tilpligtes endeligt at afholde alle omkostningerne ved skelforretningen, subsidiært en af retten fastsat andel heraf.
3. B og C tilpligtes som ejere af matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen, at anerkende, at nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. bb Skagen bygrunde beliggende D Vej 17, 9990 Skagen har erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal.
4. B og C tilpligtes at anerkende, at dommen fsv. angår den subsidiære påstand i påstand 1 og påstand 3 tinglyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen mod, at A afholder omkostningerne ved tinglysning.

5. B og C tilpligtes at anerkende, at de er solidarisk erstatningsansvarlige for omkostninger til genrejsning af hegn i for- og baghaven mellem parternes ejendomme beliggende D Vej 17 og D Vej 19.
6. B og C tilpligtes at anerkende, at de er solidarisk erstatningsansvarlige for omkostninger til genplantning af det fældede træ, som fremgår i baggrunden på det som bilag 18 fremlagte foto. A har til støtte for sine påstande gjort gældende,

at de faktiske og retlige forhold vedrørende brugen af de på bilag 1 med rødt, gult og blå skraverede arealer opfylder betingelserne for, at der kan vindes ordinær hævd, jf. DL 5-5-1 og DL 5-5-2, for så vidt angår det gule og blå område principalt ejendomshævd, subsidiært servituthævd, for så vidt angår det røde område servituthævd, herunder at de i for- og baghaven opsatte hegn/plankeværk og låger er en synbar servitutindretning,

at B og C ikke opfylder betingelserne for at kunne ekstingvere den utinglyste hævd, jf. tinglysningslovens § 26, da de ikke ved erhvervelsen af D Vej 19 var i den fornødne gode tro, jf. herved tinglysningslovens § 5,

at omkostningerne ved skelforretningen efter sagens udfald skal afholdes endeligt af B og C, subsidiært af omkostningerne skal fordeles mellem parterne efter rettens nærmere bestemmelse,

at B og C har handlet erstatningsansvarspådragende ved at fælde træet ved punkt 6 i bilag 24 samt ved fjernelse af bestående hegn i for- og baghaven på trods af As protest og de foreliggende skelforhold, herunder at træet stod på As ejendom, og at der ikke var gener fra det, der oversteg den naboretlige talegrænse, og

at det ikke er rigtigt, at retten ikke kan tage stilling til påstand 5 og 6, før disse har været behandlet af hegnssynet, jf. hegnslovens § 43.

B og C har påstået frifindelse over for As påstande 1 – 4 og afvisning over for påstandene 5-6, subsidiært frifindelse.

B og C har nedlagt selvstændig påstand om, at A tilpligtes at fælde træet ved punkt 5, jf. bilag 24, subsidiært en efter rettens skøn anden beskæring.

B og C har til støtte for deres påstande gjort gældende,

at A ikke har vundet hævd på nogen af de omhandlede arealer, hverken ejendomshævd eller servituthævd,

at A har fjernet B og Cs beplantning i det blå område, jf. bilag 1, og at A skal betale alle omkostninger forbundet med retablering af forholdene,

at det alene kan være sket efter aftale med ejerne af B og Cs ejendom, hvis tidligere ejere af As ejendom har benyttet arealet mellem ejendommene (det røde område, jf. bilag 1),

at man fra B og Cs ejendom altid har passet sin side af det levende fælleshegn mellem ejendommene (det gule område, jf. bilag 1),

at A egenhændigt har fjernet det levende fælleshegn mellem ejendommene, og at enhver bevistvivl må komme ham til skade,

at B og C har ekstingveret enhver ejendomshævd og servituthævd, som A eventuelt måtte have opnået, idet der er gået mindre end 2 år fra erhvervelsen, og at de på tidspunktet for erhvervelsen opfyldte betingelsen i tinglysningslovens § 5, om god tro,

at en eventuel servitutret på brugen af passagen er ekstingveret af B og Cs frihedshævd, idet passagen ikke har været benyttet af A eller tidligere ejere i en periode på mindst 20 år,

at generne fra begge de omhandlede træer har oversteget den naboretlige tålegrænse, og at B og C kan kræve træet ved punkt 5, jf. bilag 24 og bilag R, fældet,

at retten ikke kan tage stilling til As påstand 5 og 6, før disse har været behandlet af hegnssynet,

at det bestrides, at B og C har fjernet hegn eller træ på As ejendom, og

at A ikke har dokumenteret et erstatningskrav, og at erstatningsbetingelserne i øvrigt ikke er opfyldt.

A har påstået frifindelse over for B og Fransens selvstændige påstand og har til støtte herfor gjort gældende, at generne fra træet ved punkt 5, jf. bilag 24 og bilag R, ikke overstiger den naboretlige tålegrænse.

Enkelte oplysninger i sagen

Retten foretog en besigtigelse af ejendommene i forbindelse med hovedforhandlingen i sagen.

Der er under hovedforhandlingen sket afspilning af videooptagelse fra rydning af bevoksning på nr. y.

Det fremgår af tingbogen, at der den 8. december 1992 blev tinglyst en skifteretsattest som adkomst for M på nr. y. Den 20. april 2018 blev der tinglyst skøde som adkomst for et anpartsselskab, der senere solgte ejendommen til A.

Den 16. oktober 1980 blev der tinglyst skøde til boet efter E på nr. x. Den 31. januar 2012 blev der tinglyst en skifteretsattest som adkomst for boet efter E. Den 19. februar 2013 blev der tinglyst skøde som adkomst for H, der senere solgte ejendommen til B og C. Det bemærkes, at det af oplysningerne i sagen i øvrigt fremgår, at Hs far døde i 2012, og det må derfor antages, at det beror på en fejl, når det fremgår, at det var boet efter E, der fik adkomst på nr. x i 2012, og at det retteligt var E.

I et brev af 31. juli 2020 til A meddelte landinspektør Rasmus Rise, LE34 Frederikshavn, der var antaget af B og C at der var sket afmærkning af skellet mod As ejendom, og at dele af skellet ikke var i overensstemmelse med forholdene i marken. Skrivelsen var vedlagt et rids.

Den 18. marts 2021 blev der afholdt retsmøde i en forbudssag mellem parterne. Der blev under sagen afgivet forklaring af A, B, F, G og H. Der blev indgået et foreløbigt forlig mellem parterne for tiden indtil, der foreligger en endelig afgørelse af denne sag.

Den 16. april 2021 blev der afholdt skelforretning til fastlæggelse af skellet mellem nr. y og 19 af landinspektør Lars Birk A, der afgav erklæring herom den 23. april 2021. Skelforretningen var rekvireret af A. Der blev under skelforretningen afgivet forklaring af A, B, F, I, J og K.

I et historisk kort for perioden 1875-1955 ses det omhandlede blå trekantsområde som hørende til nr. y.

I et historisk kort for perioden 1955-1960 ses området som hørende til nr. x.

I en afsætningsplan vedrørende redskabsrum af 4. september 2019 fra Landinspektør Nord ses området som hørende til nr. x.

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaringer af A og B samt vidneforklaringer af F, I, K, J og ejendomsmægler Ole Bo.

A har forklaret blandt andet, at han vedstår sine forklaringer under forbudssagen og skelforretningen. Da han overtog ejendommen i maj 2019, var

der i baghaven et skur og et rødt hegn, der løb frem til den røde låge, der kunne åbnes. Der var græsareal over det hele. Der var ikke synlig beplantning udover vinranken og de to træer, det tilbageværende og det, der er blevet fældet. Vinranken var til venstre for det træ, der er blevet fældet, helt bagerst på matriklen over mod nr. x. Siden er der blevet opført et nyt skur og lavet belægning foran og rundt om skuret. Han bruger belægningsområdet til opbevaring af vandslange, cykler, stige mv. Det røde hegn er intakt og udgør den fysiske adskillelse over mod nr. x. Lågen ved det blå trekantsområde har været afblændet al den tid, han har kendskab til. Ved overtagelsen gik han ud fra, at skellet mellem nr. y og nr. x var som markeret af det røde hegn. Lågen ved husgavlen sad påhæftet på overtagelsestidspunktet. Han tog den senere ned og satte den til side for at undgå, at den blev nedtaget af andre. Ved renoveringen skete det, at håndværkerne ikke huskede at sætte lågen fast ved brug. Det er derfor muligt, at den har slået ind i husværket på nr. x. Det var rent faktisk hans håndværkere, der tog lågen ned. Det var meningen, at der skulle opsættes en ny låge svarende til den nedtagne.

Han gik ud fra, at det træ, der blev fældet i baghaven, var hans. Der var en dialog med B og C inden fældningen. De sagde, at det var deres træ, og at de havde ret til at fælde det, hvis de ville. Det var han helt uforstående overfor. De talte ikke om at fjerne hegnet. Det tilbageværende træ er også hans.

Ved hans overtagelse af nr. y havde haven ikke været vedligeholdt i et års tid, og den var meget tilgroet. Da han skulle have lavet et anneks i forhaven, ryddede entreprenøren bevoksningen. Det er det arbejde, han har videooptagelse af, som er blevet afspillet. Han kan af mediefilen se, at videooptagelsen er fra den 6. juni 2019. Det var således før, B og C overtog nr. x. Der var 8-9 træer tilbage i forhaven og et i baghaven. Han fik dem alle stynet ind til kronen af en professionel på et tidspunkt mellem den 6. juni og den 8. august 2019. Derefter var der kun stamme og lidt krone tilbage på træerne. Han syntes, at der var taget for meget af træerne, men den professionelle sagde, at de hurtigt ville vokse ud igen, og det skete også. A vil gerne bevare træet i baghaven. Han er ærgerlig over, at det andet træ er blevet fældet. Det kan godt være, at det tilbageværende træ skal stynes til næste sæson, så der er ræson i tingene for begge parter, men han vil være meget ked af, hvis det skal fældes. Han har tænkt sig at undergive det professionel styning igen. Det skal ikke give gener for nr. x, og han vil være lydhør over for løsninger på sigt. B og C har ikke henvendt sig til ham om træet i den periode, hvor de har taget billeder af det.

I forhaven var der på overtagelsestidspunktet græs og en form for buske. Man kunne sagtens se det hegn, som han gik ud fra markerede skellet. Det gik lidt mere på nr. x's side i forhold til passagen, og så var der en skarp hældning ind

til, hvor hegnet var hæftet på huset på nr. y. Der var mellem 5 og 10 buske i den samlede skellængde i forhaven. Det var ikke en hæk, og det fremtrådte ikke som et levende hegn. Man kunne bevæge sig helt ud til stakittet. Han udskiftede stakittet. Der blev brugt samme materiale som ved det gamle hegn.

Lågen til passagen blev brugt, da han fik forevist ejendommen forud for sit køb. Der var låger i begge ender af passagen.

Hans børn brugte passagen, indtil byggeriet på nr. y gik i gang, og de brugte den i familien indtil forbudssagen. Tidligere var der ikke andre muligheder for at komme ind i forhaven. Nu har han fået lavet en låge mod D Vej og fra Ls vej. Hans børn er 5 og 6 år, og det er vigtigt for ham, at de kan bruge passagen til at komme fra forhaven til baghaven og omvendt, så de ikke skal ud på vejen.

Han har også tidligere ejet fast ejendom, herunder overtaget sin mors barndomshjem i Aabybro. Han tror, at han blot bad en advokat om at lave papirerne til købet af nr. y, og at han ikke fik forudgående rådgivning. Han besigtigede ejendommen 3-4 gange inden købet. Han troede, at passagen hørte til nr. x, men at nr. y også måtte bruge den. Lågerne var så gamle, at han gik ud fra, at det havde været forholdene meget længe. Han skulle etablere et parkeringsareal på sin ejendom for at få byggetilladelse. Der er nu en låge til Ls vej i både forhaven og baghaven. Han må have set det kort, der er i ekstrakten side 59, dateret den 4. september 2019, tidligere, men han troede, at den blå trekant tilhørte ham ud fra sin opfattelse af, at grunden fulgte hegnet.

Hans ønske er, at der i forhaven opsættes et højt hegn i lighed med hegnet på nr. x.

B har forklaret blandt andet, at hendes tidligere forklaringer under forbudssagen og skelforretningen er rigtigt gengivet i referaterne herfra.

Den gran, der ses på ekstrakten, side 126, var fældet, inden de overtog nr. x, men bevoksningen bagved mod nr. y var, som det ses. Man kunne se over hækken, der højst var 120-130 cm høj. Det var ikke hækken, der lukkede af. Hun husker det som, at der stadig var bevoksning i forhaven til nr. y og mener, at rydningen her først skete i efteråret 2019 eller foråret 2020. Hun troede, at det ikke var stakittet, men bevoksningen, der adskilte ejendommene.

Forud for deres køb af nr. x snakkede de med mægleren om lågerne. Han fortalte, at skellet gik ved husvæggen. De gik ud fra, at lågerne var der for, at de kunne vedligeholde hegnet, som faktisk var pænt holdt, da de overtog ejendommen. Lågen ved huset kunne hæftes på deres bygning. De snakkede ikke med mægleren om lågen. Han sagde bare, at gangarealet lå på deres matrikel. Hun tænkte ikke over andet end, at gangarealet hørte til deres

matrikel. Mægleren sagde, at skellet i baghaven var, som det røde hegn viste, men at der var et trekantsstykke, der hørte til deres matrikel. Hun kunne se, at hængslerne på lågen ved trekantsstykket sad på indersiden ind mod dem og tænkte, at lågen åbnede ind mod nr. y og havde til formål, at de kunne tilgå deres stykke. Hun åbnede ikke lågen under besigtigelsen. Det var først et stykke tid efter overtagelsen, at hun opdagede, at den var sømmet til. Der var spredt buskads på trekantstykket, som det ses i ekstrakten, side 128. De havde kigget på ejendommen over 2-4 år, inden de købte den.

Det kan godt passe, at træerne i baghaven tidligere var blevet stynet, som A har forklaret. De registrerede ikke skyggegener fra træerne på overtagelsestidspunktet, som jo også var i efteråret. Det er først senere, at de har oplevet gener. Træerne skyder hastigt.

De er ikke blevet inddraget i noget af det, A har lavet om på sin ejendom, hverken rydning eller fjernelse af stakit.

De fældede træet i hjørnet i baghaven, fordi de overhovedet ingen sol havde på terrassen. De ventede, indtil det var afklaret, at det var deres træ, efter L34's undersøgelser i sommeren 2020.

Det tilbageværende træ skygger både udenfor og indvendigt og gør, at der er mørkt i huset. Fotoene er endda taget i højsommeren. Det er værre om efteråret.

Hun ønsker, at der i forhaven opsættes et højt hegn. Det vil være meget vanskeligt for dem, hvis ejeren af nr. y må færdes i passagen og endnu mere efter forløbet af sagen, som har givet dem ubehagelige oplevelser. De har ikke lyst til at møde naboen i passagen og oplever, at de ikke kan være i fred i hverken forhave eller baghave, hvis naboen færdes i passagen.

I trekantsområdet har A bygget sit udhus tæt ind mod skel. De sagde okay til det ved nabohøringen, men taghældningen og færdslen omkring udhuset har gjort, at de generes af det. Det er vigtigt for dem, at de opretholder deres ejendomsret til trekantsområdet, og at A ikke har brugsret til det, så de kan undgå trafik i området.

Det var ved sommertid, at de besøgte nr. x inden købet. På det tidspunkt var der fuld bevoksning overalt. De skrev under i sommeren 2019, nok i slutningen af juli. Mægleren sagde, at skellet gik fra gavlen af nr. y og ud til vejen. De talte ikke om hævde med mægleren. Han oplyste, at huset på nr. y havde stået ubeboet, og at det var et investeringsselskab, der havde købt det. Før det havde det været beboet af en skadet mand i mange år. De kunne ikke se aktivitet på ejendommen. De havde ikke kontakt med advokat i forbindelse med købet. Mægleren henviste til matrikelkortet. Hun husker ikke, om han

havde det med. De var ikke i kontakt med naboer i området i forbindelse med besigtigelsen. De havde set, at der var en lukket forhøve i nr. y, men gik nok ud fra, at der var en låge et sted. De havde ikke kigget efter det.

F har forklaret blandt andet, at hans forklaring under forbudssagen i store træk er gengivet rigtigt i referatet herfra, men gengivelsen er lidt forenklet vedrørende hans forhold til M. Ms far passede haven indtil omkring 2010, og vidnet har først og fremmest hjulpet M med andet end havearbejde. Vidnet er kommet i huset siden 1995. Han og M har altid arbejdet sammen, og han hjalp M med mange ting. På et tidspunkt blev han hjemmevejleder for M, og i den anledning kom han nok to gange om ugen. Det var fra 2010 og et par år frem. Ms far blev syg i 2010 og døde i 2012. Så begyndte vidnet at slå græs for M. Det var ikke ugentligt, men nok med 2 – 3 ugers mellemrum.

Forhaven var en passet have, der bar præg af, at den havde været undergivet forskellige faser. N, Ms moster, havde været interesseret i haven, og haven havde været fin og velpasset under hendes domæne med blomster osv. I 1995 bar den stadig præg af at have været en fin have. Han er uddannet planteskolegartner, og han kunne sagtens se, at der havde været et staudebed i området ind mod nr. x. Der var stadig resterne af et staudebed, selv om det var groet til med græs og ukrudt. Stauderne forsvinder ikke bare. Ud mod D Vej var der store buske, blandt andet en gammel syren på hjørnet ind mod 19. Staudebedet gik helt op til stakittet ind mod nr. x, og for ham fremtrådte det som, at det hørte til nr. y. Skellet gik ved det hvide spolestakit. Han har aldrig set nogen fra nr. x være inde og gøre noget i nr. y's have. Det har han ikke bemærket i perioden siden 2010, hvor det var ham, der slog græs. Der var høje buske på nr. x. Dem har han aldrig klippet. Han ved ikke, om der har været nogen inde på nr. y for at klippe bagsiden af den beplantning, der var på nr. x.

Han tror ikke, at M selv kom i haven. Som hjemmevejleder prøvede han indimellem at lokke M med ud, men det lykkedes kun lidt.

Vidnet slog kun græsset og gjorde ellers så lidt som muligt i haven. Haven var fin, men vild, og han kan forestille sig, at der blev snakket om den. Han klippede af og til grene ud mod vejen.

For så vidt angår baghaven var det hans oplevelse, at skellet gik ved det røde stakit. Der var ikke hul i stakittet, men der var en låge ind til smøgen mellem husene. Han har ikke set lågen nede bagved før senere på billederne.

På fotoet side 128 ses vindruen, og man kan se, at der har været en låge, men han havde ikke bemærket den. Der var græs over det hele i baghaven. Han slog det helt op til hegnet hele vejen ned. Der, hvor stakittet "knækker", stod der roser. Han klippede af vinranken en gang imellem, så han kunne komme til at

slå græs. Han havde ikke indtryk af, at der var nogen fra nr. x, der færdedes i området. Lågen, som han har set efterfølgende på fotos, kunne ikke bruges, for vinranken stod foran den. Han har hørt fra Ms mor, at den blev blændet af, da N købte huset, fordi hun var træt af, at folk rendte igennem der, når de skulle over til P Vej/O Vej.

Forholdt ekstrakten side 145 har vidnet forklaret, at Ms moster købte nr. y omkring 1960.

Vidnet oplevede smøgen mellem husene som en generel adgang til forhaven for nr. y. Der var ikke andre adgangsmuligheder, som han opfattede det. Han har forstået på Ms mor, at der siden 1960 har været funktionelle låger fra nr. y til passagen, og sådan har det også været i den tidsperiode, han kender til. Lågerne har været benyttet af dem, som har passet haven, og dem, som har skullet samle æbler op. Han tror ikke, at passagen er blevet brugt særligt meget. Han har selv brugt passagen frem og tilbage ved sin havepasning. Han mener, at beboerne i nr. x ikke kunne undgå at have kendskab til brugen, at beboerne i nr. y brugte den. Lågerne var der jo. Han ved ikke, om beboerne i nr. x brugte lågerne. Huset på nr. x blev kun sjældent brugt.

Han tog også græsslåmaskinen igennem passagen. Det kunne godt lade sig gøre, men den skulle op på skrå for at komme igennem.

I har forklaret blandt andet, at hans forklaringer under skelforretningen er rigtigt gengivet i referatet herfra. Han holdt haven på nr. x i mange år, for både faderen til E og senere sønnen E. Han slog græs og klippede hæk mv. F holdt haven på nr. y, hvor der var "pussegras" ved det hvide stakit i forhaven. F kunne ikke komme helt ind til stakittet. Vidnet rørte ikke ved nr. y. Han har aldrig mødt nogen i passagen mellem husene. Han tror, at F brugte passagen, når han slog græs i nr. y, og at han trak plæneklipperen igennem. Han kunne ikke komme ind andre steder fra.

Der var to træer i baghaven. Det ene af dem groede ind på nr. x's tag. Han klippede af det ind til skel for at undgå skade. Det var ikke noget, han snakkede med Jeppesen om, han klippede bare til skel. Der var en låge ved skraldespanden. Renovationsfolkene, der skulle tømme på nr. x, gik igennem lågen. De kom fra Ls vej og gik ind over nr. y for at hente skrald i nr. x. Det stoppede nok for 10 år siden.

Vidnet havde opsynet med huset på nr. x og kom forbi det en gang om ugen om vinteren også. Om sommeren var han der tit. Han rørte ikke ved "pussegraset" på nr. y's side af stakittet. Måske han han klippet i det, hvis det var i vejen for, at han kunne slå græs. Haven var ikke plejet på nr. y's side.

Nogle gange klippede kommunen i haven, hvis det blev for slemt. Det skyldtes nok F' godhed, for han var formand hos kommunen.

Kloakkerne til nr. x går over nr. y. Det ved han, for han var selv med til at forny dem.

Han husker ikke, at der var en låge ved træet i baghaven. Der var et rødt stakit. Der var hyben og fliser i nr. x og træer på den anden side af det røde hegn.

K har forklaret blandt andet, at det ikke er rigtigt, at hun har boet Ls Vej 1A siden 2005. Hun boede i nr. 1 fra 1999 til 2018 og derefter i nr. 1A indtil nu. Bortset derfra passer gengivelsen af hendes forklaring under skelforretningen i referatet meget godt.

Hun boede lige over for M og kunne se nr. y fra sit køkkenvindue. Hun har ikke været inde hos M, men har talt med ham på vejen. Han sad i køkkenet det meste af tiden.

Det med, at hun plukkede frugt, var i forhaven ud mod D Vej, som var fyldt med masser af træer. Det virkede som en skov med bevoksning lag på lag. Det var et vildnis med masser af gamle æbletræer. Hun plukkede æbler der. Der var også tornebuske, og hun måtte have lange gummistøvler på. Haven blev ikke holdt udover med græsslåning ind imellem træerne.

Over mod nr. x kunne man godt se ind i deres have. Der var buskads op mod nr. x, men området var ikke så lukket som på resten af grunden.

Hun ved ikke præcist, hvad der var i det blå trekantsområde i baghaven, om det var vildnis eller buske, men det var en lavere bevoksning tillige med et højt træ, som stadig er der. Der var både græs og beplantning. Hun husker det røde hegn med vinkler, som nok er målt op fra gammel tid. Der var beplantning op mod det lave røde hegn. Hun opfattede bevoksningen op mod skuret som vildtvoksende. Ms far slog grene af en gang imellem, mens han levede. Han malede også stakittet ud mod Ls vej og det grønne skur, som han også satte lidt i stand. Det stoppede nok for 8-10 år siden. Der var også en værge, der slog græs, og så kom der en havemand. Fra 1999 og nok 10 år frem var det Ms far, der gjorde noget i haven.

I forhold til fotoet, ekstrakten side 119, gik hun langs med huset og så ad cementstien mellem nr. y og nr. x, når hun var inde på nr. y for at plukke æbler. Fra cementstien gik hun igennem lågen ind i forhaven til nr. y. Hun har kun benyttet den vej. Der var ikke andre adgangsveje til forhaven. Der var kun en låge fra Ls vej ind til nr. y, ikke fra D Vej. Det er ikke så ofte, at hun har benyttet passagen mellem husene, nok 2-3 gange allerhøjest. Hun aftalte det ikke med

nogen. Hun spurgte bare M, om hun måtte tage æbler, og han sagde ja, og at hun bare skulle gå ind og tage. Hun har ikke kendskab til, om andre benyttede lågerne. Det kunne hun ikke se fra sit hus.

Hun tror, at det var hækagtige buske og gamle æbletræer, der var på nr. y over mod nr. x. Det var ikke nemt at se fra nr. y ind til nr. x, når der var blade på træerne. Bevoksningen var på Ms side af stakittet. Hun tror, at der også var hæk på den anden side, men hun er ikke sikker. I haven var der fugtigt og højt græs, og det var ikke så rart at være der.

I har forklaret blandt andet, at hun har boet på D Vej 15 siden 1971. Hun kendte N Pedersen, som hun også besøgte.

Lågen bagtil var blevet brugt som passage til P Vej, og manden i nr. x gik igennem for at komme på arbejde. Hendes børn brugte også den vej, hvis de skulle over til legekammerater. Hun ved ikke, hvornår lågen blev lukket.

Hun snakkede meget med Ms mor, når de mødtes. Ms mor lever stadig og bor på plejehjem. Da Ms far holdt op med at fiske, begyndte han at passe haven, indtil et par år før han døde.

Vidnet har været i forhaven til nr. y. Man kom til forhaven ved at gå mellem husene. Der var en gammel låge, man skulle sparke til. Hun kom i haven for at hente pærer. Haven var et vildnis. M kom aldrig derud.

Hun har ikke tænkt over, hvad arealet bag lågen i baghaven blev brugt til.

Hun husker ikke, hvordan forholdene var i baghaven, da N boede der. Hun husker, at der har set ud, som det ses af fotoene i ekstrakten side 146 og 147, men ikke hvilket år det var. Hun kan ikke kende haven, som den ses på fotoet side 148. Hun husker den som et vildnis. Hun kan ikke tidsfæste, hvornår haven var et vildnis, men det var da, hendes børn var små. De er født i 1965 og 1970. På et tidspunkt flyttede hun fra området i 4 år, men kom så tilbage igen.

Hun bruge passagen mellem husene, når hun skulle plukke frugt. Man skulle bruge lågerne for at komme igennem. Lågerne sad på det ene af husene. Nogle gange skulle der sparkes til dem for at få dem op.

Det var efter aftale med N, at hun gik ind i forhaven og plukkede frugt. Hun har ikke kendskab til, at andre brugte passagen. Hun ved ikke, om der var andre adgange til forhaven. Hun husker kun en låge i passagen. Den var funktionel i hele perioden bortset fra, at man skulle sparke til den. Den sad i den ende af husene, der vendte ud mod D Vej.

Ejendomsmægler Ole Bo har forklaret blandt andet, at han solgte D Vej 19 i 2019. Han husker det som, at det tog et års tid at sælge ejendommen.

Foreholdt fotoene i ekstrakten side 132-133 og forklaringerne fra F, G og H under skelforretningen har vidnet forklaret, at han intet særligt husker omkring skelforholdene udover, at der var en låge i stakittet i den ene ende. Det var ved punkt 2-C på målebladet, side 172. Han undrede sig selv over hvorfor, om naboerne havde en eller anden relation til hinanden.

Han mener ikke, at han havde et matrikelkort, da han talte med E forud for salget. Han erindrer ikke, at der blev talt om matrikelkortet. Han bemærkede ikke en rød låge ved punkt 3-4 på målebladet.

For så vidt angår det såkaldte trekantsområde husker han, at området var fuldstændig bevokset. Træerne i baghaven gik helt hen til bygningen. Han husker ikke at have talt med B og C om trekantsområdet. Det så ud til, at nr. y stod tomt og var under ombygning.

Han har ikke gennemgået sagen inden sin vidneforklaring. Han gik ud fra, at skellet var, som det kunne ses, at det fulgte stakittet, som fysisk gik i marken.

Han husker, at stakittet gik op til husvæggen, som det ses i ekstrakten, side 133. Han mindes ikke, at der mellem ham og B og C blev talt om, hvordan lågen blev anvendt. Han tænkte bare selv, at der nok var tale om gode naboer, eller at lågen blev brugt i forbindelse med tømning af skraldespand.

Han husker ikke fremvisningen for B og C. Han mener, at der var en container ved nr. y, men husker ikke, om nr. y var ryddet ud mod D Vej.

Han husker ikke, hvornår B og C skrev under på købet af nr. x.

Han husker kun en låge i passagen.

Han har erfaring for, at BBR-attesten ofte ikke passer med virkeligheden.

Procedure

A har indleveret et påstandsdokument dateret 20. september 2021.

B og C har indleveret et påstandsdokument den 17. september 2021.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Rettenns begrundelse og resultat

Det "gule stykke" i forhaven og det "blå stykke i baghaven (As påstand nr. 1)

Det gule stykke.

Det fremgår af erklæringen om skelforretningen af 23. april 2021, at I forklarede, at det var ham, der oprindeligt havde lavet det tidligere hvide hegn på foranledning af den daværende ejer af nr. x, Hs far, der specifikt havde sagt, at det var hans hegn, og at han skulle betale samtlige omkostninger ved det. På det tidspunkt var fundamentet etableret.

Hegnet var etableret inde på nr. x og ikke i skel, men det fremgår af ejendomsmægler Ole Bos forklaring, at han gik ud fra, at hegnet stod i skel, da han solgte nr. x til B og C.

Spørgsmålet er, om A kan påberåbe sig, at der er vundet ejendomshævd på arealet mellem det registrerede skel og hegnet, idet retten på baggrund af navnlig ejendomsmægler Ole Bos forklaring lægger til grund, at arealet med årene på grund af bevoksningen omkring hegnet er kommet til at fremtræde som en del af haven til nr. y ved en umiddelbar visuel betragtning.

Det er en betingelse for, at der kan være vundet ejendomshævd over arealet, at der af personer med tilknytning til nr. y i mere end 20 år kontinuerligt er blevet rådet over arealet på en måde og med en intensitet og omfang, der svarer til en ejers råden, og at der ikke er blevet rådet over arealet af personer med tilknytning til nr. x.

I har forklaret, at han passede haven i nr. x i ca. 25 år frem til 2019. I forhaven klippede han hækken øst for det hvide hegn fra begge sider. Han klippede vestsiden af den ved at gå gennem lågen ind på vestsiden af hegnet.

Det må efter vidneforklaringerne lægges til grund, at haven i nr. y ikke har været holdt, mens M har ejet ejendommen, det vil sige siden 1992, bortset fra sporadisk græsslåning og klipning af bevoksning. F forklarede under skelforretningen, at han under sin græsslåning på nr. 17 aldrig slog helt ind til hegnet, idet det ikke var muligt.

På den baggrund finder retten, at de anførte hævdsbetingelser om råden som ejer af personer med tilknytning til nr. y og ingen råden af personer med tilknytning til nr. x, ikke er opfyldt. Den omstændighed, at F har forklaret om rester af et staudebed op mod hegnet, og at der er fremlagt ældre billeder af haven i nr. y, hvor den fremstår passet, kan ikke føre til en anden vurdering.

Retten finder, at der intet grundlag er for servituthævd. Det bemærkes herved, at det indre hegn og lågerne, der fandtes både foran og bag huset i nr. y, ikke kan anses for en synbar servitutindretning for brug af arealet.

Det blå stykke.

I har forklaret, at han under sin pasning af haven til nr. x aldrig kom på vestsiden af lågen i baghaven. Det kan derfor ikke lægges til grund, at nr. x har udøvet en sædvanlig ejerråden over arealet.

Retten finder imidlertid, at den råden, som er foretaget af nr. y, har været meget begrænset i form af lejlighedsvis græsslåning, og at det heller ikke kan sidestilles med sædvanlig ejerråden. Det bemærkes herved, at F har forklaret, at baghaven i nr. y ikke blev brugt til noget i den tid, han kom på ejendommen, og at han kun slog græsset der. Der var ingen beplantning bortset fra et træ og en vinplante.

Retten finder derfor, at de anførte hævdsbetingelser om råden heller ikke er opfyldt for så vidt angår det blå stykke.

Retten bemærker samtidig, at afsætningsplanen for redskabsrummet for 2019 viser, at det blå stykke hører til nr. x, og at B har forklaret, at der var nabohøring omkring udhuset på grund af beliggenheden tæt ved skel. Retten finder på den baggrund, at der også er konkrete omstændigheder, der taler imod, at A kan opnå ejendomsret over arealet ved hævd.

Der er heller ikke grundlag for servituthævd.

B og C frifindes derfor for As påstand nr. 1, både for den principale og den subsidiære del.

Det bemærkes, at B og C har gjort gældende, at A har fjernet beplantning i det blå område, og at han skal betale alle omkostninger forbundet med reetablering af forholdene. Anbringendet modsvares imidlertid ikke af en påstand, og retten tager derfor ikke stilling til det. Passagen mellem husene (As påstand nr. 3

Retten finder, at ejendomsmægler Ole Bos vidneforklaring må forstås således, at det for ham på tidspunktet for B og Cs køb af nr. x i marken fremtrådte som, at beboerne i nr. y færdedes i passagen mellem nr. y og 19. Det bemærkes herved, at færdsel i passagen også er beboerne i nr. y's eneste mulighed for at komme fra deres forhaver til deres baghave uden at skulle ind igennem huset eller ud på vejen.

Vidnerne F, I, K og J har samstemmende forklaret om, at passagen mellem husene gennem årene blev brugt af personer med relation til nr. y.

Retten finder på den baggrund, at betingelserne for, at der er vundet hævde på færdselsret som påstået af A er opfyldt. Det bemærkes herved, at lågerne må anses for at udgøre en synbar servitutindretning for færdsel gennem passagen.

Retten finder endvidere, at B og C i lighed med ejendomsmægleren burde have indset, at der kunne være tale om færdsel for nr. y og undersøgt forholdene nærmere. De har derfor ikke ved deres køb af nr. x og tinglysning af skødet ekstingveret færdselsretten. Det bemærkes herved, at B har forklaret, at mægleren sagde, at gangarealet lå på deres matrikel. Retten finder, at det ikke heraf kunne udledes, at der ikke kunne være tale om, at ejerne af nr. y havde færdselsret til gangarealet.

Retten finder, at hverken Fs forklaring under forbudssagen om, at lågerne blev lavet, fordi N ikke som ønsket kunne få en låge ud mod Ls vej, eller lågernes påhæftning på nr. x udgør et tilstrækkeligt bevis for et aftaleretligt fundament for færdselsretten.

As påstand nr. 3 tages derfor til følge tillige med den del af påstand nr. 4, der vedrører påstand nr. 3.

Spørgsmålet om erstatningspligt vedrørende hegn og fældet træ (As påstand nr. 5 og 6)

Retten finder, at den foreliggende tvist herom ikke kan anses for en hegnssag omfattet af hegnslovens § 43, stk. 1. Der sker derfor ikke forhåndsafvisning.

B har forklaret, at det er rigtigt, at hun og C fældede et træ i hjørnet i baghaven, fordi træet gjorde, at de ingen sol havde på terrassen. Fældningen skete først efter, de ud fra LE34's undersøgelser havde fået konstateret, at træet stod på deres ejendom.

Retten finder, at A ikke har godtgjort, at træet stod på hans ejendom, og B og C frifindes derfor allerede derfor for påstanden om anerkendelse af erstatningspligt på grund af fældningen.

B har forklaret, at det er rigtigt, at hun og C tog hegnet i forhaven ned og lagde det på As grund. De tog også betonelementerne ned.

Som der fremgår ovenfor, er retten kommet frem til, at hegnet og betonelementerne stod på B og Cs ejendom. Retten finder, at A ikke heroverfor har godtgjort, at nedtagningen indebærer en erstatningsansvarspådragende adfærd over for ham.

B og C frifindes derfor for As påstand nr. 5 og 6.

Træet i baghaven (B og Cs selvstændige påstand

For så vidt angår træet i baghaven kunne retten ved besigtigelsen konstatere, at det fremtræder stort og omfangsrigt i forhold til de relativt små baghaver.

A har forklaret, at han tidligere har fået træet stynet i sommeren 2019, men at det hurtigt voksede ud igen. Han er indstillet på at få det stynet igen.

B har forklaret, at de ikke registrerede skyggegener fra træet på overtagelsestidspunktet, men at de nu oplever betydelige skyggegener på deres terrasse og inde i deres hus.

På baggrund af, at B og C ikke registrerede skyggegener på overtagelsestidspunktet, lægger retten til grund, at det naboetlige hensyn til dem kan varetages ved regelmæssig beskæring af træet, og at det ikke er nødvendigt, at det fældes.

A har tilkendegivet, at han vil få træet stynet igen. B og C har ikke dokumenteret, at A har siddet henvendelser fra dem omkring træet overhørig. Der foreligger ikke faglige forslag til beskæring af træet, som retten kan tage stilling til ved en domskonklusion, der skal kunne fuldbyrdes.

A frifindes derfor for B og Cs selvstændige påstand.

Omkostningerne ved skelforretningen (As påstand nr. 2

Skelforretningen, der blev afholdt den 16. april 2021 med erklæring af 23. april 2021, var rekvireret af A. Skelforretningens resultat var, at parterne kunne acceptere det afmærkede matrikulært registrerede skelforløb mellem punkterne 2, 3, 4, 5 og 6 på bilag 24 som den retligt gældende grænse. For så vidt angår det gule areal kom landinspektøren frem til, at A ikke havde vundet hævd over arealet. For så vidt angår det blå areal kom landinspektøren frem til, at A havde vundet ejendomshævd over arealet. Forud for skelforretningen havde landinspektør Rasmus Rise på B og Cs foranledning skrevet til A, at dele af skellet ikke var i overensstemmelse med forholdene i marken.

Det fremgår af udstykningslovens § 39, stk. 1, 3. pkt., at der ved omkostningsafgørelsen skal tages hensyn til interesserne i en konstatering af ejendomsgrænsens rette beliggenhed, herunder baggrunden for og resultatet af skelforretningen.

Retten finder, at begge parter havde interesse i at få fastlagt skellet. Retten bestemmer på den baggrund, at de hver især betale halvdelen af udgifterne til skelforretningen.

Den subsidiære del af As påstand nr. 2 tages således til følge.

Sagsomkostninger i øvrigt

For så vidt angår spørgsmålet om sagsomkostninger bemærker retten, at B og C har fået medhold i de fleste spørgsmål i sagen, men A har fået medhold angående færdselsret i passagen mellem ejendommene, der har været et væsentligt spørgsmål i sagen, og angående træet i baghaven. Retten anser derfor parterne for hver især for en del at have vundet og for en del at have tabt sagen og bestemmer på den baggrund, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, B og C, frifindes for sagsøgeren, Henrik HøgB As påstand nr. 1.

B og C tilpligtes som ejere af matr.nr. 295a Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen, at anerkende, at nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. bb Skagen bygrunde beliggende D Vej 17, 9990 Skagen har erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal, og at dommen for så vidt angår dette tinglyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, 9990 Skagen mod, at Aa fholder omkostningerne ved tinglysning.

B og C tilpligtes endeligt at afholde halvdelen af omkostningerne ved skelforretningen.

B og C frifindes for As påstand nr. 5.

A frifindes for B og C selvstændige påstand angående træet i baghaven.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. oktober 2022

Sag BS-46291/2021-VLR
(4. afdeling)

A
(advokat Tommy Olesen)

mod

C
(advokat Søren Vasegaard Andreassen)

og

B
(advokat Søren Vasegaard Andreassen)

Retten i Hjørring har den 4. november 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS1407/2021-HJO).

Landsdommerne Annette Dellgren, Lisbeth Kjærgaard og Anne Lægaard Bindslev (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sine påstande 1, 2, 4, 5 og 6 samt påstået stadfæstelse af påstand 3 for byretten om:

1. principalt de indstævnte, B og C, skal som ejere af matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, Skagen, anerkende, at den stiplede linje mellem punkterne D, A, B, C og 2 (det gule areal på bilag 1) samt den stiplede linje mellem punkterne 6 og 8 (det blå areal på bilag 1) på det af landinspektør Lars Birk Nielsen til sagen

udarbejdede måleblad fremlagt som sagens bilag 24 fastlægges som den retligt gældende ejendomsgrænse mellem matr.nr. aa og matr.nr. bb Skagen bygrunde,

subsidiært B og C skal som ejere af matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, Skagen, anerkende, at nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. bb Skagen bygrunde beliggende D Vej 17, Skagen, har erhvervet servituthævd til fri og uhindret benyttelse af det som bilag 1 fremlagte rids dels med gult skraverede areal, dels med blå skraverede areal.

2. B og C skal endeligt afholde alle omkostningerne ved skelforretningen, subsidiært en af retten fastsat andel heraf.
3. B og C skal som ejere af matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, Skagen, anerkende, at nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. bb Skagen bygrunde beliggende D Vej 17, Skagen, har erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal.
4. B og C skal anerkende, at dommen for så vidt angår den subsidiære påstand i påstand 1 og påstand 3 tinglyses servitutstiftende på ejendommen matr.nr. aa Skagen bygrunde, beliggende D Vej 19, Skagen, mod, at A afholder omkostningerne ved tinglysning.
5. B og C skal anerkende, at de er solidarisk erstatningsansvarlige for omkostninger til genrejsning af hegn i for- og baghaven mellem parternes ejendomme beliggende D Vej 17 og D Vej 19.
6. B og C skal anerkende, at de er solidarisk erstatningsansvarlige for omkostninger til genplantning af det fældede træ, som fremgår i baggrunden på det som bilag 18 fremlagte foto.

B og C har påstået dommen stadfæstet, dog således at de frifindes i forhold til As påstand 2, og at As påstand 2 behandles som en del af landsrettens omkostningsafgørelse.

B og C har endvidere over for Henrik Høgholm Jensens påstand 3 for byretten påstås frifindelse, og påstået at A skal anerkende ikke at have erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal.

Det er oplyst, at B og C efter byrettens dom har betalt 71.850,65 kr. svarende til halvdelen af honoraret til landinspektør Lars Birk Jensen for arbejdet med skelforretningen.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt en række fotos, der angiver at være billeddokumentation fra den 28. august 2018 fra Syd Consult Arkitekt- og ingeniørfirma ApS, samt en række fotos – herunder print fra Google streetview – fra perioden 1995 til 2020.

A har klaget over landinspektør Lars Birk Jensens honorar i forbindelse med skelforretningen. Honorarudvalget, Praktiserende Landinspektørers Forening, har ved udtalelse af 3. februar 2022 bl.a. fundet, at tidsforbruget i sagen er for stort, og at honoraret derfor skal nedsættes med 10.000 kr. + moms.

Landinspektør Lars Birk Jensens honorar udgør herefter 143.701,30 kr.

Landinspektør Lars Birk Jensen har i en besvarelse af 8. februar 2022 til advokat Tommy Olesen angående placering af jernrør vist på bilag 24 og markeringspæl vist på bilag 27 anført bl.a. følgende:

”Min afgørelse er beskrevet i min erklæring om skelforretningen, dateret 23. april 2021, og min afgørelse om den retligt gældende grænse er afmærket, således som det fremgår af det til sagen udfærdigede måleblad, dateret 22. april 2021.”

Advokat Tommy Olesen anmodede herefter ved mail af 11. februar 2022 Lars Birk Jensen om at svare på, om han efter skelforretningen har opsat det jernrør, som ses på et vedhæftet foto. Lars Birk Jensen svarede den 25. februar 2022, at han ikke har været på ejendommen siden åstedsmødet i skelforretningen, og at så vidt han kan se ud fra billedet, står jernrøret, hvor det blev sat på åstedsmødet i overensstemmelse med afgørelsen om den retligt gældende grænse.

Der har også for landsretten været afspillet videooptagelse fra rydningen af bevoksningen på D Vej 17. Videre har der været afspillet video fra D Vej 17's forhave.

Forklaringer

A og B har afgivet supplerende forklaring.

A har supplerende forklaret, at han kan vedstå sine tidligere forklaringer i sagen. Da han i forsommeren 2019 var ved at rydde haven, så han B og C, der oplyste, at de var tæt på at erhverve naboejendommen. Hegnet i forhaven var

da intakt, og det mener han også alle 3 låger var. Han betragtede lågen ved den blå trekant som en del af hegnet. Der var en rød låge, som med en krog hæftede på husmuren til nr. x. Lågen i forhaven var placeret i en vinkel på 45 grader fra hegnet og ind på hans hus. Han er usikker på, om han den dag i forsommeren, hvor B og C besigtigede nr. x, havde taget lågen i forhaven ned. Forhaven blev ryddet i juni 2019, og den fremstod som en byggeplads. Det gamle hegn stod der fortsat. Bevoksningen var ryddet helt ind til det hvide hegn. Inde hos nr. x var der en pæn have og hæk. Hækken var af ældre dato og var vedligeholdt. Der var et stykke på nogle meter op til ejendommen, hvor der ikke var hæk.

Han fjernede den mast, man kan se på fotoet ekstrakten side 94. Masten og beplantningen kan godt have været der, da han mødte B og C første gang. Han mødte dem igen senere på året, hvor de fortalte, at de nu havde erhvervet nr. x. På det tidspunkt var forhaven ryddet. De talte ikke om skellet. Han fortalte, hvor det nye skur skulle stå i baghaven, lige som han angav en ca. højde på det. Skelpælene stod der. Fotoet på ekstrakten side 244 er retvisende for, hvordan forholdene var, da de talte sammen. Inde på nr. x's grund var der en 8-10 meter lang hybenbusk langs med hegnet ind til den blå trekant. Området var ikke fremkommeligt.

I dag kan han ikke erindre, hvornår B og C fjernede beplantningen på deres grund. Han hørte første gang om problemer med skelforholdene i november 2019. B og C ville have hegnet i forhaven flyttet, og de sagde også, at de havde ret til at fælde et træ i baghaven, hvis de ønskede det.

Når han nu ser fotografierne, husker han beplantningen i det trekantede areal i baghaven tydeligt.

I 2019 var det ikke muligt at tilgå hans forhave uden at gå gennem passagen mellem nr. y og x. Der var to funktionsdygtige låger. Hegnet i forhaven stod på en gammel sokkel, som havde stået der i flere årtier. På den baggrund fik han opfattelsen af, at han havde ret til at færdes der. Han opfattede hegnet som skel, og han har ikke gjort sig overvejelser om, hvorvidt passagen lå på naboejendommen. Der var adgang til hans ejendom fra Ls Vej. Adgangen var på det sted, der ses til højre ud for nedløbsrøret på det nederste foto på ekstrakten side 98. På ekstraktens side 103 kan man se den mast, han har fjernet, og på det nederste foto står lågen åben.

Der var ikke foretaget vedligeholdelse eller lignende af det selskab, der havde ejet D Vej 17.

B har supplerende forklaret, at de i forvejen havde et rækkehus i Skagen, og at de flere gange havde set på D Vej 19, der havde været til

salg i ca. 3 år. Haven var lukket og uden indbliksgener. I foråret eller forsommeren 2019 mødte hun A, og da var haven fortsat lukket.

Da de skrev under på købsaftalen i august, besigtigede de ikke huset, og de så det først igen ved overtagelsen i oktober. Ejendomsmægleren kom hen til dem i deres rækkehus, hvor de skrev under på købsaftalen. De var ikke i Skagen i sommeren 2019, idet de holdt ferie i udlandet. Da de skrev under, var de derfor ikke bekendt med, at Henrik havde påbegyndt rydningen på nr. y.

Den røde låge ind til det blå trekantområde var intakt. Hængslerne sad på deres side. Der var ikke bevoksning på deres side hen til lågen, og der var belægningssten op mod lågen. Belægningen førte videre op til terrassen i samme bredde som lågen. Det kan man se på fotoet på ekstrakten 260. På den anden side af lågen var der tilgroet. Foto på ekstrakten side 189 er taget fra deres side ind mod nr. y. En entreprenør fjernede buskadset, og derfor kan man ikke se stenene på fotoet pga. affald fra buskadset. Henrik har lagt fliser på det blå trekantområde.

Den trampolin, man kan se på fotoet på ekstraktens side 181, var fastgjort til det hvide hegn, og der var flere meter, hvor der ikke var bevoksning. Hækken var ikke højere, end at hun kunne se over den.

På deres ejendom er der låger i hegnet, som er usynlige fra vejen. Det er helt almindeligt i Skagen. Hun kan fortsat ikke erindre, om lågen i baghaven ud til trekanten var afblændet.

I foråret eller forsommeren fik de forevist D Vej 19 af ejendomsmægleren. De så huset 2 gange. Mægleren sagde, at gangarealet lå på nr. x. Desuden oplyste mægleren, at der var et jordstykke bag lågen i baghaven, som hørte til nr. x. Hun erindrer ikke, hvornår hun blev opmærksom på den røde låge ved husgavlen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af tingbogen fremgår, at der den 16. oktober 1980 blev tinglyst skøde til Boet efter E på D Vej 19, Skagen. Efter de foreliggende oplysninger må det antages, at dette beror på en fejl, og at det rettelig var E, der på dette tidspunkt erhvervede ejendommen, som efter Es død i 2012 blev overtaget af H.

Påstand 1 (det "gule stykke" i forhaven og det "blå stykke i baghaven")

Det kan efter skelforretningen sammenholdt med kortbilagene til BBR-meddelelserne lægges til grund, at hegnet i forhaven var opført på D Vej 19, og at det således ikke stod i skel, og at trekantområdet i baghaven (det blå stykke) er matrikuleret som hørende til D Vej 19.

Det påhviler herefter A at bevise, at ejerne af D Vej 17 i mere end 20 år forud for 2019 har udøvet en sådan synlig og kontinuerlig råden over det gule stykke og det blå stykke, at betingelserne for at vinde hævd på arealerne efter bestemmelsen i DL 5-5-1 eller DL 5-5-2 er opfyldt.

A købte i 2019 D Vej 17 af Q ApS, der havde erhvervet ejendommen den 20. april 2018. Efter As forklaring havde anpartsselskabet ikke foretaget vedligeholdelsesarbejder eller lignende, og det fremgår af Syd Consult Arkitekt- og ingeniørfirma ApS' billeddokumentation fra 24. august 2018, at både for- og baghaven på D Vej 17 da var tilgroet med bl.a. højt græs og tæt bevoksning.

D Vej 17 var ejet af M fra 1992 og frem til 2018. F har forklaret, at han ikke tror, at M selv kom i haven, og at baghaven ikke blev brugt til noget i den periode, hvor han kom der. Han slog kun græsset og gjorde ellers så lidt som muligt i haven, der var fin, men vild.

Herefter og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltrædes det også efter bevisførelsen for landsretten, at A ikke har bevist, at betingelserne for ejendomshævd eller servituthævd er opfyldt. Det tiltrædes derfor, at B og C er frifundet for både den principale og subsidiære påstand.

Påstand 3 (passagen mellem husene)

Der var ved passagen mellem husene låger ind til D Vej 17, og det må efter bevisførelsen lægges til grund, at de har været der i mere end 20 år. Lågerne fremtrådte som adgangsvej til forhaven på nr. y. D Vej 17 havde derudover adgang til forhaven gennem huset.

F har forklaret, at han brugte passagen, når han slog græs for M. Han begyndte at slå græsset efter Mss far døde i 2012. Det var ikke ugentligt, men nok med 2-3 ugers mellemrum. Han tror ikke, at M selv kom i haven.

G, der var nabo til D Vej 17 og 19 i perioden 1970 til 2007, har forklaret, at han ikke kan huske, om han har set nogen fra nr. y bruge passagen mellem de to ejendomme. Videre har han forklaret, at Ms far slog græsset, og at han ikke ved, hvordan faren fik plæneklipperen over i forhaven, men at den var for stor til at gå gennem passagen.

H, der er kommet på D Vej 19 siden omkring 1981, har forklaret, at han er helt sikker på, at ejeren af nr. y ikke brugte passagen, og at det har han aldrig set.

I har forklaret, at han har passet haven på D Vej 19 i en periode på omkring 25 år frem mod 2019. Han har aldrig mødt nogen i passagen mellem husene, men han tror, at F brugte passagen, når han slog græs i nr. y.

På denne baggrund er det ikke bevist, at ejerne af D Vej 17 eller personer med tilknytning til disse i mere end 20 år har udøvet en sådan kontinuerlig færdsel ad passagen, at der herved ved hævde er opnået ret til færdsel.

A har som ejer af D Vej 17 derfor ikke opnået servituthævd til fri og uhindret gående færdsel i passagen. B og C frifindes derfor for denne påstand, og A skal anerkende, at han ikke har erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal.

Påstand 4 (tinglysning af servituthævd)

Som følge af frifindelsen vedrørende påstandene om servituthævd i den subsidiære påstand 1 og i påstand 3 frifindes B og C tillige for denne påstand.

Påstand 5 (erstatning for hegn) og påstand 6 (erstatning for fældet træ)

Landsretten tiltræder, at tvisten ikke kan anses for en hegnssag omfattende af hegnslovens § 43, stk. 1, og at der derfor ikke er grundlag for at afvise As påstande.

Efter bevisførelsen kan det alene lægges til grund, at B og C har nedtaget hegnet i forhaven. Herefter og allerede som følge af, at hegnet i forhaven stod på deres matrikel, frifindes de for påstand 5.

Det tiltrædes også efter bevisførelsen for landsretten, at A ikke har bevist, at det omhandlede træ stod på hans ejendom. Som følge heraf har B og C ikke handlet ansvarspådragende ved fældningen af træet, og det tiltrædes derfor, at de er frifundet for påstand 6. *Påstand 2*

Parterne var uenige om skellets placering, og efter bevisførelsen lægges det til grund, at skellet ikke fremtrådte tydeligt. Herefter tiltræder landsretten, at omkostningerne til skelforretningen deles ligeligt mellem parterne, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1. Sagens endelige udfald kan ikke føre til en anden vurdering.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for begge retter betale 122.620 kr. til B og C. 120.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand

inkl. moms, 1.620 kr. er til dækning af udgifter til bevisførelsen for byretten og 1.000 kr. er til retsafgift for landsretten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

B og C skal endeligt betale halvdelen af omkostningerne ved skelforretningen og frifindes i øvrigt.

A skal anerkende, at han ikke har erhvervet servituthævd til fri og uhindret gående færdsel på det som bilag 1 fremlagte rids med rødt skraverede areal.

I sagsomkostninger for begge retter skal A inden 14 dage betale 122.620 kr. til B og C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.