

MRF 2023.120

Højesterets dom af 23. juni 2023, 2. afd., sag BS-28500/2022-HJR

(Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt, Kristian Korfits Nielsen, Jørgen Steen Sørensen og Julie Arnth Jørgensen)

N (adv. Bjarne Skøtt Jensen) mod E (adv. Esben Skøtt Jensen, besk.)

Ikke ejendomshævd (grænsehævd) over jordstykke mellem skel og hæk, da der ikke var udøvet en ejers råden over jordstykket. Skelforretning havde konkluderet hævd.

E havde siden 2001 ejet en landbrugsejendom på det nordlige Lolland (ejendom 1), der omkransede en mindre ejendom (ejendom 2) i sin helhed. Ejendom 2 var i 1963 blevet udstykket fra ejendom 1. I 2017 erhvervede N ejendom 2 og foretog herefter en kraftig beskæring af en bred hæk, der omkransede ejendommen, hvorefter hækken gik ud. I forbindelse med at hækken blev fjernet, opstod der en tvist mellem E og N om skellets placering, idet N bl.a. mente at have vundet grænsehævd nord, syd og øst for deres ejendom. N anmodede derfor om en skelforretning, hvor en landinspektør afsatte skellet mod syd i overensstemmelse med det matrikulære skel afsat i forbindelse med udstykningen af ejendom 2 i 1963, mens skellet mod øst og nord blev afsat i midten af den tidligere hæk mellem ejendommene. Landinspektøren begrundede dette med, at der var tilstrækkelige indikationer på, at de eksisterende brugsgrænser mod nord og øst havde bestået i over 20 år som midte af hækken. E anlagde herefter sag mod N med påstand om, at N skulle anerkende, at skellet mod nord, syd og øst var placeret i overensstemmelse med den matrikulære skelgrænse og ikke i hækens midte. N gjorde hertil gældende, at skellet skulle fastsættes i overensstemmelse med skelforretningen, men således at N havde vundet yderligere grænsehævd på et smalt areal langs den østlige og nordlige del af skellet til ydersiden af den tidligere hæk med henvisning til, at hækken efter hegnslovens regler havde haft status som et eget hegn på ejendom 2. N gjorde endvidere gældende at have vundet hævd på et mindre areal ud for skellet mod syd, hvor der havde stået et lærketræ, der var plantet af en tidligere ejer af ejendom 2. Endelig nedlagde N påstand om, at E skulle betale omkostningerne til skelforretningen. E påstod frifindelse over for de selvstændige påstande, idet de med henvisning til U 2015.120 Ø bl.a. gjorde gældende, at N's vedligeholdelse af hækken som et fælleshegn ikke havde haft en sådan karakter, at der kunne vindes grænsehævd mod øst og nord. Byretten lagde til

grund for så vidt angik den østlige og nordlige del af skellet, at den omtvistede hæk i bredden var placeret på begge sider af skel, at hækken derfor måtte anses som et fælleshegn, og at hækken var blevet vedligeholdt af de til enhver tid værende ejere af de tilgrænsende arealer. På den baggrund fandt byretten med henvisning til U 2015.120 Ø, at den råden, som ejerne af ejendom 2 havde udøvet over det omtvistede areal, ikke gav grundlag for ejendomshævd, hvorefter N blev dømt til at anerkende det matrikulære skel, og E blev frifundet for de selvstændige hævdpåstande og betaling af omkostningerne til skelforretningen. N ankede dommen til landsretten (MRF 2021.298 Ø), der ikke fandt det godtgjort, at skelpælen i det sydøstlige hjørne var placeret forkert i forhold til det matrikulære skel. Landsretten fandt videre, at den omtvistede hæk i det hele havde været plantet på ejendom 1, men tæt på skel mellem de to ejendomme, og at det ikke efter bevisførelsen kunne fastlægges, om hækken var plantet af ejeren af ejendom 1 eller ejendom 2. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at ejerne af ejendom 2 havde udøvet en ejers råden over de arealer, der var omfattet af hævdpåstandene, hvorfor der ikke var grundlag for at tage N's påstande om skellets placering til følge, og at der ikke var grundlag for at pålægge E at bære omkostninger til skelforretningen. N ankede med Procesbevillingsnævnets tilladelse landsrettens dom til Højesteret, der lagde til grund, at der omkring 1970 var plantet en hæk på den tidligere ejer af E's fritidsbolig tæt ved det matrikulære skel, og at hækken siden havde været vedligeholdt som fælles hegn, men at den vedligeholdelse af hækken, som de tidligere ejere af N's ejendom havde foretaget, ikke kunne anses for en retsstridig råden, der kunne danne grundlag for ejendomshævd over arealet, og da arealet i det væsentlige havde været dækket af beplantning, fandtes det ikke godtgjort, at de tidligere ejere af N's ejendom havde udøvet en ejers råden over arealet. Med henvisning hertil stadfæstede Højesteret landsrettens dom.

MRF 2023.120

Kommentar: Som det fremgår, afgjorde Højesteret sagen på de subjektive betingelser for ejendoms-hævd, der forudsætter, at den hævdenes råden må anses for retsstridig, og at den uøvede råden har en karakter, der anses for naturlig for en ejer. Den omstændighed, at de tidligere ejere af N's ejendom havde vedligeholdt hækken, kunne ikke anses for retsstridig, og da det ikke var godtgjort, at de tidligere ejere af N's ejendom i øvrigt havde udøvet en ejers råden, var betingelserne for hævd ikke opfyldt, hvilket er på linje med dommen i U 2015.120 Ø. I forhold til **MRF 2023.135 Ø**, hvor landsretten anerkendte ejendomshævd, selv om den hævdenes råden var sket på baggrund af en aftale mellem parterne om placering af trådhegn, er der den forskel, at den hævden i **MRF 2023.135 Ø** havde udøvet en ejers råden. Dommen illustrerer, at selv om udstykningslovens § 38 kræver, at der er gennemført forudgående skelforretning, hvor en landinspektør tager stilling til ejendomshævd, inden sagsanlæg om hævd, begrænser dette ikke prøvelsen ved domstolene, hvilket forekommer velbegrunder. Se tillige **MRF 2021.297 Ø**, hvor en hævdsag blev afvist, fordi der ikke var gennemført forudgående skelforretning. Mht. retsstridighedsbetingelsen for hævd se tillige **MRF 2021.274 H**, hvor ejendomshævd blev afvist med henvisning til, at den udøvede råden var sket på grundlag af en aftale og dermed var retmæssig, og se tilsvarende **MRF 2021.285 V**. Se tillige Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 820 ff., Kristian Maarup i **MRF 2023C.3** med en samlet gennemgang af de subjektive betingelser for ejendomshævd samt Lars Ramhøj: Landsinspektøren 2023, nr. 2, der behandler spørgsmålet, om ond tro har betydning for hævderhvervelsen.



RETTEEN I NYKØBING FALSTER DOM

afsagt den 24. marts 2021

Sag BS-20871/2020-NYK

E
(advokat Anders Thomas Hessner)

og

E
(advokat Anders Thomas Hessner)

mod

N
(advokat Iben Mai Winsløw)

og

N
(advokat Iben Mai Winsløw)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kim Rasmussen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 25. maj 2020. Sagen drejer sig om, hvorvidt betingelserne for hævde er opfyldt i forbindelse med uenighed om et skels placering.

Sagsøgerne, E og E, har fremsat følgende påstande:

Ad realiteten

De sagsøgte, N og N, tilpligtes at anerkende, at skelgrænsen mod øst og nord mellem matr. nr. 16ac Blans By, Stokkemarke og matr. nr. 16d Blans By, Stokkemarke angivet med en smal linje som matrikulær skelgrænse mellem skelpunkterne 1, 2 og 3 på måleblad dateret 31. marts 2020 udarbejdet af landinspektør C (sagens bilag 14) skal forblive uændret.

Frifindelse i forhold til N og N's selvstændige påstand om ændring af sydlig skelgrænse ved lærketræ.

Ad skelforretningsomkostninger

N og N tilpligtes at betale samtlige omkostninger ved skelforretningen, jf. skelforretningskendelse af 31. marts 2020 (sagens bilag 1).

N og N har fremsat følgende påstande:

Frifindelse over for E og E's påstand.

Endvidere nedlægges følgende selvstændige påstande:

Påstand 1:

Principalt tilpligtes E og E at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag C.

Subsidiært tilpligtes E og E at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag D.

Mere subsidiært tilpligtes E og E at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag I.

Tertiært tilpligtes E og E at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag J.

Mere tertiært tilpligtes E og E at anerkende placering for skelpunkt 1 og 2, således som de er indtegnet i bilag K.

Påstand 2:

E og E tilpligtes at betale omkostningerne ved skelforretningen.

Oplysningerne i sagen

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

N og N købte med overtagelse 1. august 2017 ejendommen Blanshovedvej 17, 4941 Bandholm, matr. nr. 16 ac|Blans By, Stokkemarke. Ejendommen anvendes som fritidshus.

Ejendommen blev solgt af D og D, der havde ejet ejendommen siden 1999. I forud herfor var ejendommen ejet af F, der i 1969 havde købt ejendommen, I der oprindeligt er udstykket i 1963.

E og E ejer ejendommen Blanshovedvej 13, 4941 Bandholm, matr. nr. 16 d Blans By, Stokkemarke. Ejendommen er en landbrugsejendom og har været ejet af E og E siden 2001. G har forud herfor ejet ejendommen siden 1986.

I forbindelse med uenighed om skellets placering mellem de to ejendomme, anmodede N og N om skelforretning. Den 31. marts 2020 afholdte landinspektør C skelforretning, hvor der blev truffet følgende afgørelse:

" ...

Ved en skelforretning kan skellet fastlægges enten i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed eller med den beliggenhed, som på grundlag af de foreliggende oplysninger efter landinspektørens skøn må anses for at være den rette ejendomsgrænse. Sidstnævnte vil omfatte en stillingtagen til hævde. De generelle betingelser for erhvervelse af ejendomshævd er, at:

- ejendommene skal have forskellige ejere
- hævden skal være udøvet til en veldefineret grænse
- der må ikke foreligge aftale om anvendelse af det omstridte areal
- der skal være udøvet en naturlig ejerråden over det omstridte areal
- der skal have været en kontinuerlig/permanent råden, og den skal have været uberettiget i min. 20 år

- der må ikke have været foretaget aktiv modråden fra ejeren af nabo-ejendommen

Efter gennemgangen af de forudgående undersøgelser og parternes kommentarer hertil, fastlagde landinspektør C skellet.

Punktnumrene, der henvises til i nedenstående, fremgår af sagens måleblad dateret d. 31. marts 2020 (bilag 12)).

Skellet blev fastlagt som gående fra det eksisterende pkt. 1 frem til et nyindført knæpunkt (pkt. 8), således at syrenbusken ved indkørslen til ejendommen matr.nr. 16ac kom til at ligge indenfor skellet. Hermed kom linjen mellem pkt. 8 og 2 til at gå i kanten af græsplænen svarende til, hvad man vurderede var midten af den gamle hæk. Pkt. 2 blev flyttet ud i hjørnet af græsplænen, så også linjen 2-3 gik i kanten af græsplænen, igen begrundet med at man anså denne grænse som værende tilsvarende midten af den gamle, nu fjernede hæk.

Mellem pkt. 3 og 4 fastholdtes ejendomsgrænsen jf. matriklens oplysninger, dog med en udrykning af pkt. 3 til græskanten mellem haven og marken.

Linjen mellem pkt. 4 og 5 blev fastholdt.

I linjen mellem pkt. 5 og 6, hvor carporten ragede ud over skellet, var der enighed mellem parterne om, at der var vundet hævde, hvorfor der blev indsat tre nye punkter, pkt. 9, 10 og 11.

Linjen mellem pkt. 6 og 7 blev fastholdt.

C vurderede således ikke, at der var vundet hævde over den nordøstlige skrænt.

Han begrundede sin skelfastlæggelse med, at der var tilstrækkelige indikationer på, at de eksisterende brugsgrænser mod nord og øst havde bestået i over 20 år, først som midte af hæk, og derefter som kant af græsplæne.

I den vestlige skellinje på toppen af skrænten var der på baggrund af udtalelserne fra den tidligere ejer af matr.nr. 16ac, D, ikke belæg for at ændre på skellet som følge af hævde. Den tidligere ejer havde ikke udøvet en naturlig ejerråden og i øvrigt ikke opfattet skrænten som en del af sin ejendom, dog med undtagelse af carporten.

I den sydlige skellinje var der heller ikke belæg for at vinde hævde, idet placeringen af rosenbuskene var baseret på en aftale mellem parterne.

C forsøgte at få parternes umiddelbare tilslutning til sin skelfastlæggelse, men der var ønske om betænkningstid.

Således afsagde landinspektør C sin kendelse og fastlagde skellet jf. det vedlagte måleblad (bilag 12) rundt om ejendommen, fra punktet ved vejen jf. matriklens oplysninger (pkt. 1) videre til det ind-

Omkostningerne ved skelforretningen udgjorde 123.750 kr.

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaringer af E og N og vidneforklaringer af G og D.

E har forklaret, at de købte ejendommen 1. januar 2001. De kom fra Nordsjælland. Det første år stod G for driften af marken og siden har de selv dyrket markerne. Der har blandt andet været dyrket roer og forskellige kornsorter. De har i alle årene klippet hækken på marksiden på det østlige og nordlige skel. Han har en stor hækkeklipper til det. Generelt er der klippet en gang om året, men han kan ikke udelukke, at han har sprunget over et enkelt år. Man kan ikke pløje helt op til hækken på grund af maskinerne. Hækken var bred og måske op til 2 meter i bredden. Det var en thuja-hæk, det vil sige en meget tæt hæk.

G havde tre gårde og boede ikke på den ejendom, de købte, men hun dyrkede jorden. De har haft et godt forhold til D. Lærketræet er nok først plantet i 2001 eller 2002. Det stod inde på deres ejendom. Det var dog D, der plantede lærketræet. Det er ham, der har fjernet lærketræet. Det stod på hans grund, og derfor havde han lov til det. G har sagt til ham, at hun ikke husker træet.

N har forklaret, at de købte ejendommen juni-august 2017. Ejendommen trængte til vedligeholdelse. Skellet forekom ret oplagt markeret af hækken. Mod syd var der græs, der gik ret langt ud i marken. Der var en meter bag postkassen med græs. Græsset markerede skelgrænsen, bortset fra det sted, hvor lærketræet stod. Lærketræet stod lidt uden for græsset og skellet gik derfor ud til og bag om lærketræet. I starten var der ikke uenigheder om skellet. De slog græsset og herefter startede uenighederne. De bad en landinspektør om at sætte skellet, men det kunne ikke lade sig gøre uden skelforretning, fordi der ikke var nogen skelpæle. Mod vest var der en rodebunke af sten og grene, som de begyndte at rydde op. Det mente E og E, at de ikke havde lov til. Nogle rosenbuske, postkassen og lærketræet blev efterhånden fjernet af E og E. Hver gang de kom ned på ejendommen, var der fjernet eller ændret noget. De købte ejendommen som flexbolig og er derfor ikke på ejendommen hele tiden. Deres skraldespand blev også flyttet ind på gårdspladsen. Før havde den stået for enden af markvejen. De fjernede selv et træ, som var i fare for at falde ind i deres ejendom. Det blev han politianmeldt for. Der var også uenighed om en brønd, som der er en tinglyst deklARATION på. Det hele endte med, at der blev afholdt skelforretning ved landinspektør C. De accepterede skelkendelsen, selvom de ikke var enige. Det var herefter at lær-

ketræet og roserne blev fjernet. Der var også episoder, hvor E og E var inde på deres ejendom på grund af uenighed om en brønd. Han håber at det med denne sag afklares, hvad der er deres skelgrænse.

De startede med at skære hækken ned til en meters højde, men så gik den ud. I midten af 2018 aftalte hans med E, at de fjernede hækken og A2 fik 7.000 kr. for at fjerne den. Hækken var en thuja-hæk. Den var ekstrem bred, da de købte ejendommen. Den var 1.26 meter bredere ud mod marken. Hækken var 4 meter høj.

Landinspektør C har forklaret, at han kan vedstå sin kendelse under skelforretningen. Generelt for skelforretninger gælder, at han ser på ejerskab, kontinuerlig råden, ejers råden og så videre, som nærmere beskrevet i kendelsen. Der ses også på vidneforklaringer og de historiske oplysninger, der kan indhentes. Vedrørende skelpunkterne 1-2-3, var der en relativt pænt velplejet græsplæne, der grænsede op til en pløjemark. I marken kunne man se nogle rødder, der stammede fra hækken, der tidligere havde været på stedet. Han vurderede, at kanten af græsplænen og pløjemarken markerede midten af hækken. Han placerede skellet svarende til midten af hækken. Han er bekendt med en landsretsdom om denne problematik. Men dommen vedrører grænsen mellem to parcelhuse og han vurderer ikke, at dommens resultat kan overføres på den foreliggende situation, fordi hækken i denne sag er plantet for mange år siden inde på modpartens grund og er blevet bredere og bredere. Dertil kommer, at hækken har været passet af ejerne på begge sider. Der må være grænser for, hvor bred hækken kan blive og opretholde dommens resultat.

Vedrørende punkt 1-7 (det sydlige skel) er det korrekt, at der stod nogle træer. Han husker ikke, om et lærketræ stod på linje med disse træer. Han mener ikke, at placeringen af lærketræet har betydning for skellets placering. Et enkelt træ vil ikke kunne markere en skelgrænse. Ved punkt 1 er det ikke hans vurdering, at der er vundet hævd hele vejen ud til vejen.

G har forklaret, at hun solgte ejendommen til E og E. Hun boede ikke på ejendommen, men drev jordene. Hun havde ejet ejendommen siden 1986. Hun dyrkede almindelige landbrugsafgrøder på jordene. Hun husker godt hækken ind til N og N's ejendom. Hun klippede hækken sammen med F og en kort tid med D. Hækken havde en bredde som en almindelig villa-ligusterhæk. Hun mener, at det meste af hækken var ligusterhæk og så var der lidt bøgehæk i et hjørne.

Forevist ekstrakten side 147-150, var der på det sydlige skel nogle vildtvoksende fyrretræer. Hun husker ikke et lærketræ. Forevist side 124 stod lærketræet

der ikke. Markvejen ved indkørslen har stille og roligt ændret placering, fordi indkørslen til ejendommen er ændret.

D har forklaret, at han flyttede ind på Blanshovedvej 17 i 1998. E og E flyttede ind ca. 1 år senere. Han fik tæt kontakt med dem senere. De koordinerede beskæringen af hækken. E klippede den på ydersiden og han selv klippede den på indersiden og på toppen. Hækken voksede kraftigt og han orkede ikke at vedligeholde den hvert år og det skulle den. Han kunne ikke nå over hækken, og den var meget bred. Nogle gange var der græs og får op til hækken og andre gange var der afgrøder. Han har plantet lærketræet. Det gjorde han i foråret, et år efter han flyttede ind, dvs. i 1999. Det var et meget lille træ, da han plantede det. Han plantede bare træet uden at drøfte det med nogen. Han hørte ikke noget for det. Da han flyttede, var det ca. 3 meter højt. Lærketræets placering blev ikke påtalt. Ved det sydlige skel stod der en række træer. De havde stået der, siden han købte huset. Mellem træerne var plantet nogle roser og frugtbuske. Forevist ekstrakten side 125, genkender han stedet. Der var græs ud til, som blev slået.

Parternes synspunkter

E og E har i deres påstandsdokument anført følgende:

" ...

Tidligere hækbeplantning mellem ejendommene mod øst og nord har udgjort et fælleshegn

Sagen er tømt for juridisk mening, hvis den tidligere hækbeplantning anses for et *eget hegn* i hegnslovens forstand på sagsøgtes hævdeende ejendom. Af hegnsloven § 1 fremgår, at et *eget hegn* er kendetegnet ved være rejst på egen grund langs skellinjen. Det betyder, at et *eget hegn* er placeret i en afstand fra skellinjen inde på den grund, hvor hegnet er rejst. Dette skal sammenholdes hegnsloven § 2, hvoraf fremgår:

Egne hegn må ikke påføre naboen større ulemper end fælleshegn. Som følge heraf må egne hegn ikke have større højde end fælleshegn med et tillæg svarende til afstanden fra hegnet til skellinien...

Det er en juridisk umulighed, at et eget hegn kan give anledning til *retsstridig råden* over anden mands ejendom, hvilket er en grundbetingelse for hævde. Afstanden mellem midterlinje for eget hegn og den matrikulære skelgrænse vil i alle praktisk tænkelige tilfælde udelukke, at der som konsekvens af det pågældende eget hegn kan opstå *retsstridig råden* ud over skelgrænsen og ind på naboens ejendom.

Som antaget i skelforretningskendelsen af 31. marts 2020 må det lægges til grund, at den tidligere hækbeplantning var tiltænkt at skulle udgøre et *fælleshegn* mellem ejendommene, og det følger af hegnsloven § 9, at *fælleshegn* er kendetegnet ved følgende:

Fælleshegn skal rejses således, at skellinien falder midt i hegnet.

Som fastslået ved skelforretningen, så har den tidligere hækbeplantnings midterlinje ikke fulgt skellinjen/-grænsen, idet midterlinjen langs det østlige og nordlige skel har ligget inde på sagsøgernes tjenende ejendom. Sagens hovedspørgsmål er, om denne forskel mellem matrikulær skellinje/-grænse og fælleshegnets midterlinje i hævdstid kan begrunde ejendomshævd, hvilket bestrides af sagsøgerne med henvisning til UfR 2015.120 Ø.

Dommen gengivet i UfR 2015.120 Ø har præjudikatværdi i forhold til østlig og nordlig skel-grænse

I dommen UfR 2015.120 Ø tog Østre Landsret stilling til en situation, hvor matrikulær skellinje/-grænse og fælleshegnets midterlinje ikke var sammenfaldende, og hvor den matrikulære skellinje/-grænse lå inden for hegnets udstrækning/bredde. I dommen er dette beskrevet således:

[D]en omhandlede hæk befinder sig på en strækning af ca. 31 meter mellem appellansens og de indstævntes ejendomme, og at hækken står på appellansens ejendom ca. 40 cm øst for det i 1958 fastsatte skel.

Der foreligger principielt en identisk situation i den foreliggende sag i forhold til den østlige og nordlige skellinje mellem parternes ejendomme.

Idet Østre Landsret efter bevisførelsen lagde til grund, at grundejerne på hver sin side af hækken havde foretaget klipning/beskæring, udtaltes det:

Denne råden, som de indstævnte således har udøvet vedrørende hækken, findes ikke tilstrækkelig til, at de indstævnte herved skulle have vundet ejendomshævd over jordstykket på ca. 31 x 0,40 meter, jf. Danske Lov 5-5-1.

Østre Landsret fastslog således, at der i tilfælde, hvor der er sket en upræcis rejsning af et fælleshegn, således at hegnets midterlinje ikke er overensstemmende med den matrikulære skellinje/-grænse, og hvor den pågældende matrikulære skellinje/-grænse er dækket af fælleshegnsbepantningen, da kan der ikke statueres ejendomshævd, når begge grundejere på hver sin side har foretaget klipning/beskæring.

Der er ikke grundlag for at fortolke Østre Landsrets dom indskrænkende, og det er ikke op til Retten i Nykøbing Falster at indskrænke præjudikatvirkningen uden klare holdepunkter. Hertil kommer, at hegnsløven gælder generelt i forhold til hegn mellem alle typer af ejendomme, og der forholdes specifikt til fælleshegn mellem en have og en landbrugsejendom i hegnsløven § 10, stk. 6, hvor det er anført:

For fælleshegn mellem haver og landbrug eller større åbne pladser, der ikke omfattes af bestemmelsen i § 18, stk. 5, gælder dog samme regler vedrørende levende hegns højde i § 18, stk. 4, anført.

Måtte Østre Landsret have villet indskrænke rækkevidden af UfR 2015.120 Ø til at angå parcelhusområder, så havde Østre Landsret haft en åbenbar anledning hertil. Såvel

hegnsloven som hævdsreglerne gælder generelt i forhold til skel mellem alle typer af ejendom, så det må klart antages, at UfR 2015.120 Ø har præjudikatvirkning i forhold til fastlæggelsen af skel mellem sagsøgernes landbrug og de indstævntes have.

Dommen MAD 2019.85 V har præjudikatværdi i forhold til sydlig skelgrænse

Det bestrides, at et enkelt lærketræ uden anden samtidig markering af en rådighedsgrænse i marken, der er egnet til at afskære den tjenende ejendoms modråden, kan begrunde ejendomshævd, jf. MAD 2019.85 V.

I dommen fra Vestre Landsret, som angik råden over en tilstødende strandeng i et sommerhusområde, hvor de to hævdede ejendomme lå i første række, udtalte Vestre Landsret:

“... at appellanterne alene har rådet over de omtvistede arealer på matr.nr. ..., der begge ligger i umiddelbar forlængelse af appellanternes ejendomme og udgør ca. 185 m² og 423 m², ved at så og slå græs samt plante hybenbuske udover matrikelgrænsen. Appellanterne har ikke opsat hegn eller på anden særlig måde tilkendegivet en ejers råden over arealerne.

På denne baggrund finder landsretten, at appellanterne ikke har bevist, at de har rådet over de omtvistede arealer på matr.nr. ... på en måde, der kan begrunde, at de har vundet hævd over arealerne.

Som antaget i skelforretningskendelsen af 31. marts 2020 og i lyset af MAD 2019.85 V, må det derfor afvises, at der er grundlag for at statuere ejendomshævd.

Omkostninger ved skelforretning

Sagsøgtes ejendom er omkranset af sagsøgernes ejendom, og de sagsøgte har som rekvirent foranstaltet en skelforretning angående ændring af skelgrænserne hele vejen rundt om sagsøgtes ejendom med henvisning til omfattende ejendomshævd, særligt mod vest.

Ved skelforretningskendelsen af 31. marts 2020 blev ejendomshævd ved de vestlige og sydlige skelgrænser afvist, men der blev statueret ejendomshævd i det omfang den tidligere hæks midterlinje afveg fra det oprindelige matrikulære skel, hvilket som ovenfor anført er i strid med den retstilstand, som blev fastslået i UfR 2015.120 Ø. Denne afgørelse blev omtalt ved skelforretningen, men landinspektør C valgte at se bort fra en landsretsdom, som ellers er forpligtet til at følge.

Arealmæssigt er størstedelen af de sagsøgtes hævdskrav blevet afvist og er ikke genstand for prøvelse i den foreliggende retssag. Henset hertil, og det forhold, at der ikke er grundlag for at statuere ejendomshævd i den foreliggende retssag, således at de oprindelige matrikulære skelgrænser skal opretholdes, må det afvises, at de sagsøgte har løftet bevisbyrden for, at der er grundlag for at pålægge sagsøgerne helt eller delvist at afholde skelforretningsomkostningerne.

...”

N og N har i deres påstandsdokument anført følgende:

"...

2.1 Hævd

Med de nedlagte påstande påstår de Sagsøgte overordnet stadfæstelse af landinspektør Cs skelfastsættelse ved skelforretning afholdt den 19. marts 2020 med de ændringer, der følger af de Sagsøgtes påstand 1 i den række følge, som påstand 1 er nedlagt.

Det gøres gældende, at de Sagsøgte opfylder betingelserne for at have vundet ejendomshævd over følgende omtvistede arealer:

- A. Arealer i skelgrænsen mellem skelpunkterne 2 og 3 (nordlige skel)
- B. Arealer i skelgrænsen mellem skelpunkterne 1 og 2 (østlige skel)
- C. Arealer i skelgrænsen mellem skelpunkterne 1 og 7 (sydlige skel)

Det fremgår af landinspektør Cs måleblad i bilag 14 samt bilag C, D, I, J og K, hvilke arealer, der er omtvistet, og som de Sagsøgte påstår ejendomshævd over.

Det gøres gældende, at de Sagsøgte og de tidligere ejere af ejendommen beliggende Blanshovedvej 17, 4941 Bandholm, matr.nr. 16ac, Blans By, Stokkemarke (herefter "den Hævdende Ejendom"), har udøvet en faktisk råden over de omtvistede arealer, som svarer til en ejers råden.

Det gøres gældende, at de Sagsøgte og de tidligere ejere af den Hævdende Ejendom har rådet over de omtvistede arealer i over 20 år, og at denne råden har været synlig og kendt for Sagsøgerne.

Det gøres gældende, at Sagsøgerne ikke har gjort indsigelse mod den uberettiget råden i hævdstiden eller foretaget modråden.

Det gøres gældende, at de Sagsøgte og tidligere ejere af den Hævdende Ejendoms råden har været udøvet på bekostning af Sagsøgers ejendomsret.

Ad. Det nord- og østlige skel

Det gøres gældende, at hækken, der var plantet på den øst- og nordlige side den Hævdende Ejendom, havde status af eget hegn for den Hævdende Ejendom, jf. hegnslovens § 1.

Som følge af, at hækken er eget hegn for den Hævdende Ejendom, gøres det gældende, at den Hævdende Ejendom har vundet hævd til hækkens yderside.

I det tilfælde, at retten finder, at hækken ikke kan karakteriseres som eget hegn, gøres det gældende, at hækken er et fælles hegn, hvorefter den Hævdende Ejendom har vundet hævde til hækkens midte.

Ad. Det sydlige skel

Det gøres gældende, at den Hævdende Ejendom har vundet hævde på et areal ud til lærketræets placering. Skellinjen mellem skelpunkt 1 og 7 skal derfor have et knæk ud til lærketræets placering.

Det gøres gældende, at skelpunkt 1 skal fastsættes ved kanten af den private fællesvej.

I det tilfælde, at retten finder, at de Sagsøgte ikke har vundet hævde på placering af skelpunkt 1 og 2, gøres det gældende, at skelpunkt 1 og 2 skal fastsættes efter målerbladet fra 1962.

2.2 Præjudikatværdi af dommen trykt i UfR 2015.120Ø

Det gøres gældende, at dommen trykt i UfR 2015.120 Ø (herefter "Dommen") ikke har præjudikatværdi i denne tvist.

Dommen omhandler to ejendomme, der på hver side af hækken, begge anvendte ejendommene til parceller. Det er ikke tilfældet i denne sag.

Dommen omhandler et fælles hegn, jf. definitionen i hegnslovens § 1, der var opsat med samme formål for begge de stridende parter. Det er ikke tilfældet i denne sag.

Dommen omhandler et fælles hegn, der blev vedligeholdt i samme omfang af begge de stridende parter. Det er ikke tilfældet i denne sag.

I dommen afviser landsretten hævds erhvervelse med henvisning til, at den hævdeende ejendom ikke havde rådet over jordstykket på "**anden særlig måde**" hvorefter vedligeholdelse af hækken ikke er tilstrækkelig for at have udøvet en sædvanlig ejerråden.

Betingelse om, at den hævdeende ejendom skal have rådet på anden særlig måde, gælder alene for fælles hegn og i det tilfælde, hvor skellet er placeret inden for eller meget tæt på hegnets grænse. Allerede fordi denne sag omhandler egne hegn, har dommen ikke præjudikatværdi. Ligeledes er der i denne sag tale om en væsentlig overskridelse af skellet, da hækken er placeret op til 1,29 meter inde på Sagsøgtes ejendom, hvilket er en væsentlig større overskridelse end dommen, der omhandlede en overskridelse på ca. 40 cm.

2.3 Fordeling af omkostninger ved skelforretning

Det gøres gældende, at Sagsøger skal betale samtlige omkostningerne til skelforretningen.

Det gøres gældende, at gennemførelse af skelforretningen var nødvendiggjort af Sagsøgers dispositioner forud for skelforretningen den 19. marts 2020.

For det *første* var det Sagsøger, der selv opfordrede til, at der blev rekvireret en landinspektør for at fastslå skellet. Årsagen hertil var, at de Sagsøgte i en periode efter erhvervelse af den Hævdende Ejendom havde slået græsset ved det nordlige skel for at undgå landbrugsafgrøder i de Sagsøgtes rosenbed.

For det *andet* blev de Sagsøgte kontaktet af Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi den 2. januar 2020, fordi Sagsøger havde indgivet politianmeldelse mod de Sagsøgte for I hærværk i forbindelse med fældning af et træ i oktober 2019. Parterne var uenige om, I hvorvidt træet stod på de Sagsøgtes eller Sagsøgers ejendom. Sigtelsen blev frafaldet I mod sagsøgte den 2. marts 2020, jf. bilag B.

For det *tredje* flyttede Sagsøgerne i løbet af 2019 dyrkningsgrænsen flere gange og tættere på de Sagsøgtes ejendom, således at dele af de Sagsøgtes græsplæne blev pløjet væk af Sagsøger. Dette resulterede også i, at eventuelle beviser til en skelforretning for tidligere anvendelse blev fjernet.

For det *fjerde* har Sagsøger uden tilladelse fjernet mark-sten, postkasse, skraldespand, planter og buske fra de Sagsøgtes ejendom uden samtykke. Da de Sagsøgte anvender Ejendommen som fritidsbolig, har de Sagsøgte ikke mulighed for at håndhæve skellinjen eller dokumentere Sagsøgers uberettiget fremfærd i samme omfang som en fastboende.

Slutteligt afsatte Sagsøgerne selv skelgrænsen med egne målestokke uden aftale med de Sagsøgte, hvilket fremprovokerede yderligere konfrontationer om skellets placering.

Det gøres gældende, at gennemførelse af skelforretningen tillige var nødvendiggjort af manglende berigtigelse af skelmarkeringer og/eller målerkort samt urigtige skelmarkeringer.

..."

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

Retten's begrundelse og resultat

Efter de foreliggende oplysninger, herunder de fremlagte fotos, må det lægges til grund, at den østlige og nordlige del af skellet (punkt 1-3 på landinspektørens måleblad af 31. marts 2020) har været beplantet med en hæk, der i bredden var placeret på begge sider af skellet. Hækken må således anses som et fælleshegn. Det må lægges til grund, at hækken var særdeles bred og at den blev vedligeholdt ved klipning af de til enhver tid værende ejere af de tilgrænsende arealer. Under disse omstændigheder kan N og N, og de tidligere ejere af Blanshovedvej 17, 4941 Bandholm, matr. nr. 16 ac Blans By, Stokkemærke, ikke anses at have udøvet en så-

dan råden over det omtvistede areal, at betingelserne for at have vundet hævde er opfyldt, jf. DL 5-5-1, sammenholdt med UfR 2015.120 Ø. Der gives derfor medhold i den af E og E nedlagte påstand vedrørende denne strækning af skellet.

Vedrørende skellets placering omkring Blanshovedvej 17 i øvrigt, tiltrædes det af de grunde, der er anført herom af landinspektør C, at skellet er placeret som ved skelforretningen. Det oplyste om et lærketræs placering kan navnlig efter den af landinspektøren afgivne forklaring, ikke føre til et andet resultat. E og E frifindes derfor for de af N og N nedlagte påstande.

Vedrørende fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen bemærkes, at denne var rekvireret af N og N. Efter udfaldet af skelforretningen, og denne sag, er skellet i det hele uforandret (bortset fra et lille uomtvistet område ved en carport). Under disse omstændigheder findes N og N at skulle betale omkostningerne ved skelforretningen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1 og § 10, stk. 4 i bekendtgørelse om skelforretninger.

Vedrørende sagsomkostningerne i nærværende sag skal disse efter sagens udfald tillige betales af N og N. Sagsomkostningerne fastsættes til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. og af retsafgift med 6.600 kr., i alt 36.600 kr. E og E er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

N og N tilpligtes at anerkende, at skelgrænsen mod øst og nord mellem matr. nr. 16ac Blans By, Stokkemark og matr. nr. 16d Blans By, Stokkemark, angivet med en smal linje som matri- kulær skelgrænse mellem skelpunkterne 1, 2 og 3 på måleblad dateret 31. marts 2020 udarbejdet af landinspektør C (sagens bilag 14), skal forblive uændret.

E og E frifindes for de af N og N nedlagte påstande.

N og N tilpligtes at betale samtlige omkostninger ved skelforretningen den 31. marts 2020.

N og N skal til E og E betale sagsomkostninger med 36.600 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 29. november 2021

Sag BS-13523/2021-OLR
(25. afdeling)

N

og

N
(begge advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

E

og

E
(begge ved advokat Anders Thomas Hessner)

Retten i Nykøbing Falster har den 24. marts 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-20871/2020-NYK).

Landsdommerne Mette Lyster Knudsen, Nikolaj Aarø-Hansen og Anders Schäfer (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, N og N, har nedlagt påstand om frifindelse.

Endvidere har appellanterne nedlagt selvstændig påstand om, E og E tilpligtes at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink i bilag C.

Af det nævnte bilag fremgår, at påstanden er afgrænset således:



Subsidiært tilpligtes appelindstævnte at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink i bilag D.

Af det nævnte bilag fremgår påstanden afgrænset således:



Mere subsidiært tilpligtes appelindstævnte at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink i bilag I.

I det nævnte bilag er påstanden afgrænset således:



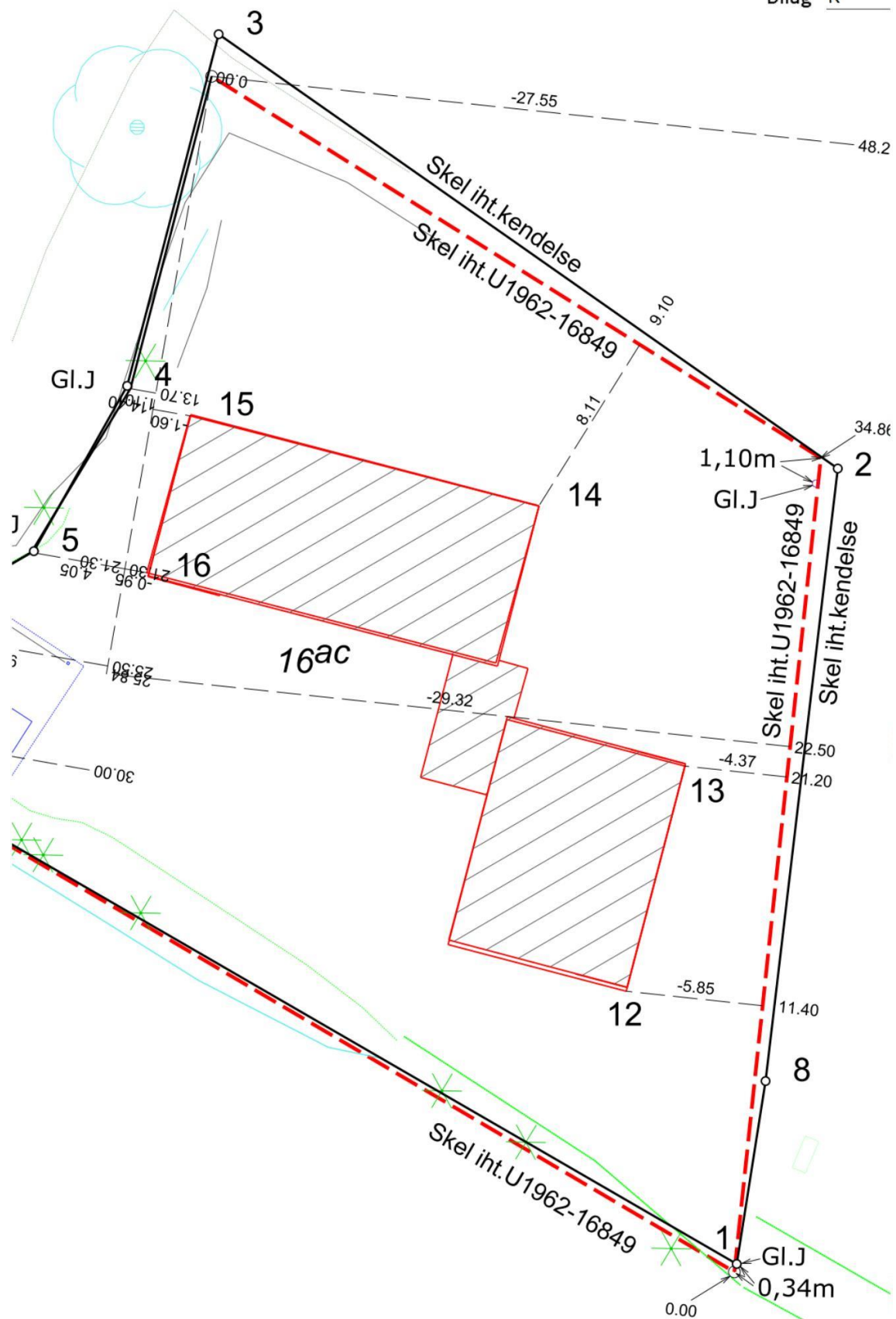
Tertiært tilpligtes appellindstævnte at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink i bilag J.

I det nævnte bilag er påstanden afgrænset således:



Mere tertiært tilpligtes appelindstævnte at anerkende placering for skelpunkt 1 og 2, således som de er indtegnet i bilag K.

I det nævnte bilag er påstanden afgrænset således:



Endvidere tilpligtes appelandstævnte at betale omkostningerne ved skelforretningen.

Indstævnte, E og E, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten blandt andet fremlagt en mail af 21. maj 2021 fra landinspektør I. Heraf fremgår blandt andet:

”Vedhæftet fremsendes til mulig brug i sagen luftfotografier visende ejendommen i perioden 1964 - 1993.

Særligt skal opmærksomheden henledes på, at den nordlige hæk er yngre end den østlige. Iagttages billederne fra 1974 og 1979, ses tydelig skygge fra hæk på både østlig og nordlig side. På billedet fra 1983 ses ingen skygge på den nordlige side, hvorfor det må konkluderes, at hækken på dette tidspunkt er fjernet. På billedet fra 1993 er der igen en synlig hæk langs den nordlige skellinje.

Billederne dokumenterer således, at hækken langs den nordlige skellinje er blevet udskiftet i perioden omkring 1983. Om man ved den efterfølgende plantning af hækken har søgt efter gamle skelmærker, ved vi ikke, men såvel Cs erklæring ved skelforretningen som de efterfølgende luftfotografier dokumenterer, at den hæk, der mellem 1983 og 1993 plantes langs ejendommens nordlige grænse, ikke er sat i den ved udstykningen definerede skellinje.”

Mailen var bilagt en række yderligere luftfotos af ejendommen.

Af fotoet fra 1964 fremgår blandt andet:



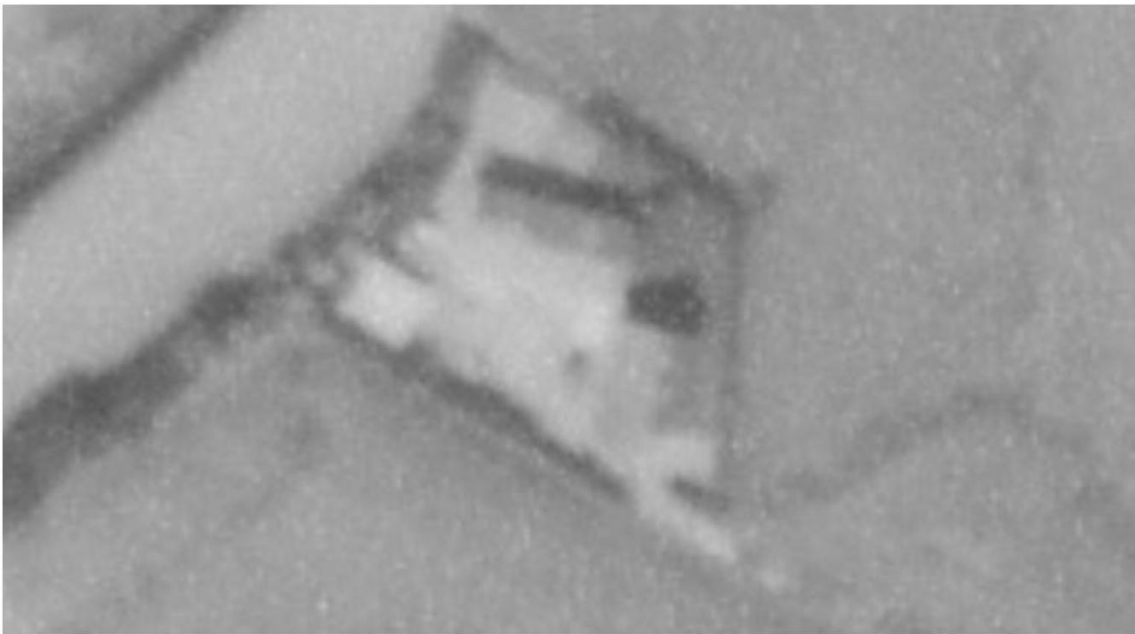
Af fotoet fra 1967 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1974 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1979 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1983 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1993 fremgår blandt andet:

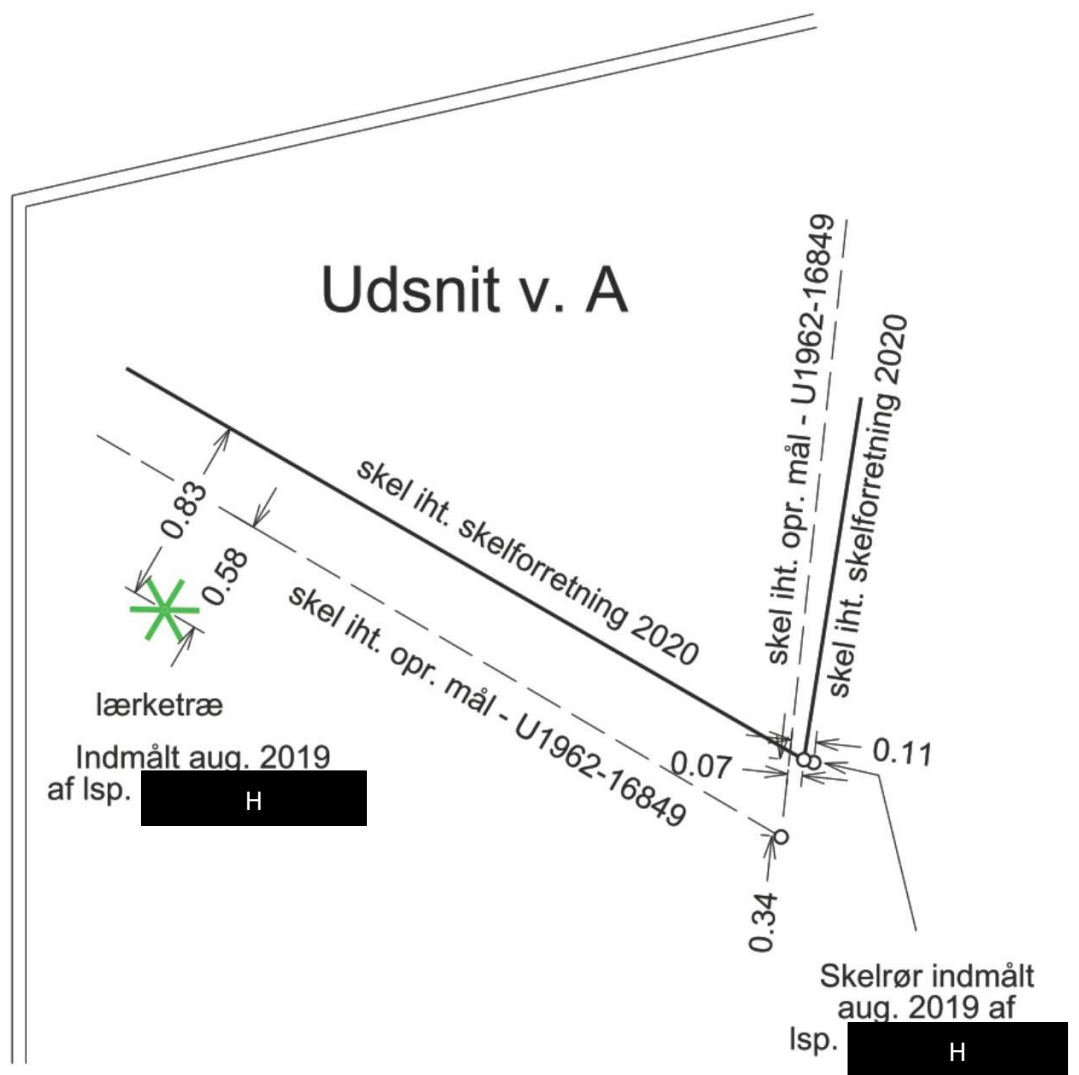


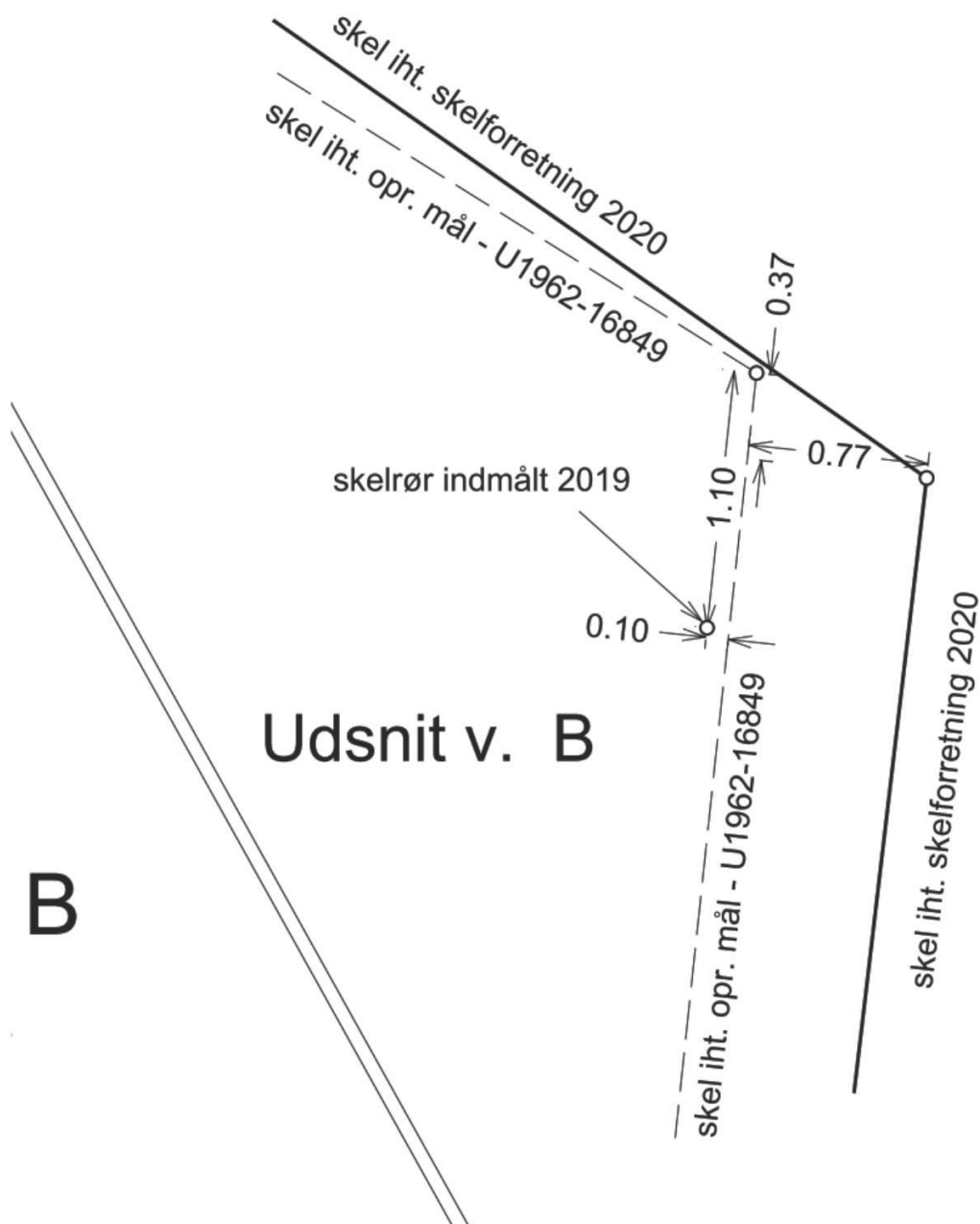
Der er endvidere fremlagt en række luftfotos af ejendommen fra 1999, 2002, 2006, 2010, 2014 og 2016 på grundlag af hvilke landinspektør I

har opmålt tykkelsen af såvel den nordlige som den østlige hæk. Det fremgår heraf blandt andet, at bredden af hhv. den nordlige hæk og den østlige hæk var opmålt således:

| Årstal | Bredde nordlig hæk | Bredde østlig hæk |
|--------|--------------------|-------------------|
| 1999 | 1,9 m | 2,5 m |
| 2002 | 1,5-1,6 m | 1,3 m |
| 2006 | 1,4 m | 1,7 m |
| 2010 | 1,5 m | 1,9-2,1 m |
| 2014 | 1,4-2,1 m | 2,4 m |
| 2016 | 2,0-2,2 m | 2,3 – 3,2 m |

Der er for landsretten herudover fremlagt en række nye kortbilag. Af et kortbilag af 26. august 2021 udarbejdet af landinspektør I fremgår blandt andet følgende kortbilag:





Forklaringer

N og E har afgivet supplerende forklaringer. C, H og I har endvidere afgivet forklaring.

N har supplerende forklaret blandt andet, at han arbejder som konsulent vedrørende fast ejendom i et større firma. Han har herudover sine egne faste ejendomme.

Da han og N købte ejendommen, var den slidt. De så en masse muligheder i ejendommen, navnlig da den lå kun 55 meter fra vandet og 5 ½ meter over vandet. Der var et haveareal, der stødte op til hækken. Øst for bygningen var der græsplæne og nogle træer op mod hækken. Mod nord var der urtehave og

græsplæneagtig beplantning. Der var mest sol mod nord, så derfor var denne del mest udnyttet.

I efteråret 2017 skar de den nordlige og østlige hæk voldsomt til. Den blev skåret ned til under 1 meters højde og 80 cm i bredden. Han havde ikke forinden talt med E og E om beskæringen, og det var heller ikke noget, de protesterede over. Det viste sig, at hækken ikke kunne tåle at blive skåret så meget ned, så den gik ud. Han bad E om at fjerne hækken, og det gjorde han for 7.000 kr.

I maj måned 2018 kom de til ejendommen, og der var sat en række pæle op, der viste, hvor deres grund skulle gå. E sagde, han havde fundet skelpælene. Han målte efter i forhold til sit eget kort, og det passede ikke med de oplysninger, han havde, idet der manglede 1,65 meter af grunden på den østlige side. Det sagde han til E, men han fastholdt sin opfattelse. N og han rekvirerede herefter landinspektør H, der kom ud og foretog en række opmålinger. H ville imidlertid ikke sige noget om sin opfattelse, da han så ville blive inhabil i forhold til en skelforretning. Der var brug for en skelforretning. Han sagde herefter til E, at de måtte have en skelforretning, men det reagerede E ikke på.

Han mener, at det må være E, der har flyttet skelpælene, da han selv på et tidspunkt fandt skelpælen i et hjulspor, han selv havde fået lagt skærver på. Der var tale om gamle stålpæle og en træpæl. Da E på et tidspunkt fjernede hans lærketræ, skred han til politianmeldelse.

E har forklaret supplerende blandt andet, at han, da han efter aftale med N fjernede hækken, satte nogle træpæle til at markere, hvor hækken havde været. Da N ikke ville acceptere skellet, sagde han, at de måtte finde de rigtige skelpæle frem. Han har ved hjælp af en specialist, der havde en metaldetektor, genfundet de oprindelige skelpæle. Han har ikke flyttet disse skelpæle. Pælene lå et godt stykke under overfladen, og de trak dem op til overfladen.

Da han købte ejendommen, var der hans opfattelse var der tale om en fælles hæk.

Han er ikke enig i målingerne, der er anført i landinspektør Is kortudsnit B, men de accepterede landmålerens afgørelse, bl.a. fordi værdien af jorden nok kun var ca. 4.500 kr. Oprindeligt angik sagen et langt større areal på omkring 400 m².

C har forevist bilaget til skelkendelsen (X:182) forklaret blandt andet, at den tykke sorte linje er midten af hækken, hvor han trak skellet, og at den tynde sorte linje er den matrikulære linje. Han kan se på bilaget, at han ikke flyttede skelpunktet i det sydøstlige hjørne. Han gik således ud fra det matrikulære skel. Han husker det ikke længere, men ud fra sine registreringer må han fastholde, at det svarer til det sted, hvor skelpælen stod. Han mener ikke, at der var en forskel på 34 cm.

Han tog ikke stilling til, om der var tale om en fælles hæk eller en egen hæk. I overensstemmelse med praksis er han gået ud fra midten af hækken. Hækkens bredde kan godt have betydning, for det fremgår af nogle gamle kort, at den oprindeligt har været ganske smal og er plantet inde på naboens grund af årsager, han ikke kan redegøre for, og at den er blevet bredere over årene.

Forevist billedet af ejendommen fra 1988 (X:124) har han forklaret, at hækken ligner en hæk, der lige så godt kunne have stået mellem to villaer i København. Forevist billede fra 1993 (X:263) har han forklaret, at hækken også på dette tidspunkt er betydeligt smallere end den hæk, han tog stilling til.

Han kan derimod godt genkende, at der var en forskel på 1,1 meter mellem det matrikulære skel og det sted, hvor skelpælen stod. Det observerede han under skelforretningen. Det er ikke usædvanligt, at man sætter en skelpæl i linjen lidt forskudt fra, hvor skellet går, hvis det af praktiske årsager ikke er muligt at sætte skelpælen der, hvor den burde. I så fald skal man imidlertid registrere dette – og det var ikke sket i denne sag.

H har forklaret blandt andet, at i sit gamle landinspektørfirma af N den 6. august 2019 blev bedt om at foretage en opmåling. Det var en af hans ansatte, der gjorde dette. Der blev ikke foretaget en egentlig skelopsætning, men kun en opmåling. Det skyldtes, at landinspektører ikke har hjemmel til at afsætte skel af gamle udstykkede ejendomme, hvis det skel, de ved målinger kommer frem til, ikke stemmer overens med de faktiske ejendomsgrænser i marken, jf. § 4 i landinspektørloven.

Han husker, at der var uoverensstemmelser mellem de fundne skelpæle og det gamle måleblad fra 1962. De fandt en gammel skelpæl i det sydøstlige hjørne (punkt A, X:264) og i det nordøstlige hjørne (punkt B, X:264). Han husker, at afstanden mellem hjørnerne ikke passede, men han husker ikke, om de fandt ud af, om uoverensstemmelsen var i det nordøstlige hjørne (punkt B) eller sydøstlige hjørne (punkt A).

Han har ikke haft mulighed for at gennemse sine gamle noter fra opmålingerne, da hans tidligere virksomhed er blevet overdraget.

I har forklaret, at han er landinspektør. Han har lavet kortet af 26. august 2021 (X:265). Han er gået ud fra de oprindelige tegninger fra 1963 og Hs indmålte skelpæle samt de fem indmålte punkter på bygningen. Hermed har han kunnet konstatere, at der er en forskel på de steder, hvor skellet skulle være, og de indmålte skelpæle. Han vil mene, at hans beregninger kun har en usikkerhed på 5 cm. I det sydøstlige hjørne konstaterede han på den baggrund, at der var en forskel på 34 cm. mellem skelpælen, som blev indmålt af H og hans beregning. I det nordøstlige hjørne var afvigelsen 1,1 meter. Han har aldrig været på ejendommen.

Anbringender

Parterne har – tillige under henvisning til den for landsretten anførte supplerende bevisførelse – i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

N og N har yderligere anført, at byrettens præmis om, at der var tale om en særdeles bred hæk, der havde karakter af et fælles hegn, er forkert.

Landsrettens begrundelse og resultat

Navnlig henset til landinspektør Cs forklaring er det – uanset beregningerne fra landinspektør I, som er foretaget uden at have beset forholdene i marken – ikke godtgjort, at skelpælen i det sydøstlige hjørne er placeret 34 cm forkert i forhold til det matrikulære skel.

Den omtvistede hæk er i det hele plantet på E og E's ejendom, der omkredser N og N's ejendom, men tæt ved det matrikulære skel mellem ejendommene. Det kan efter bevisførelsen ikke fastlægges, om hækken er plantet af ejeren af den ene eller den anden ejendom.

Landsretten finder, at det ikke ved bevisførelsen er godtgjort, at N og N eller de tidligere ejere af deres ejendom har udøvet en ejers råden over de arealer, der er omfattet af N og N's hævdpåstande. Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til en anden vurdering.

Der er herefter ikke grundlag for at tage nogen af N og N's påstande for landsretten om skellets placering til følge.

Navnlig henset til baggrunden for tvistens opståen, sagens forløb og parternes påstande under skelforretningen sammenholdt med sagens udfald, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at bestemme, at E og

E endeligt skal bære nogen del af omkostningerne til skelforretningen.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald, forløb og omfang skal N og N i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til E og E til dækning af udgifter til advokatbistand. Beløbet er inkl. moms, da E og E ikke er momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal N og N inden 14 dage betale 30.000 kr. til E og E.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 23. juni 2023

Sag BS-28500/2022-HJR

(2. afdeling)

N

og

N

(advokat Bjarne Skøtt Jensen for begge)

mod

E

og

E

(advokat Esben Skjernov, beskikket for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Nykøbing Falster den 24. marts 2021 (BS-20871/2020-NYK) og af Østre Landsrets 25. afdeling den 29. november 2021 (BS-13523/2021-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt, Kristian Korfits Nielsen, Jørgen Steen Sørensen og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

Appellanterne, N og N, har nedlagt påstand om frifindelse og om, at de indstævnte, E og E, skal anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med sort i bilag K imellem punkterne 1, 8, 2 og 3 svarende til det ved skelforretningen fastlagte skel for så vidt angår denne strækning.

Endvidere har N og N nedlagt påstand om, at E og E helt eller delvist skal betale udgifterne til skelforretningen.

E og E har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender. De er for Højesteret enige om, at hækken var et fælleshegn, jf. hegnslovens § 1.

Højesterets begrundelse og resultat

N og N erhvervede i 2017 ejendommen ... 17, ..., der er en fritidsbolig beliggende i landzone, og som grænser op til marker tilhørende landbrugsejendommen ... 13, ... Landbrugsejendommen har siden 2001 været ejet af E og E.

Sagen angår i første række, om N og N har opnået ejendomshævd over en del af landbrugsejendommen. Det omtvistede areal på i alt 41 m² er et smalt grundstykke langs den nord- og østlige skelgrænse og indtil midten af en hæk, som parterne fjernede i 2018.

Efter Danske Lovs 5-5-1 kan der opnås ejendomsret ved hævd, hvis der i 20 år er udøvet en ejers råden. Det er bl.a. en betingelse for at opnå hævd, at der er rådet på en måde, der må anses for naturlig for en ejer efter de stedlige forhold, og at denne råden er retsstridig.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at der efter udstykningen af den ejendom, som N og N nu ejer – formentlig omkring 1970 – blev plantet en hæk langs ejendommens nord- og østlige grænse mod landbrugsejendommens marker. Hækken blev ikke plantet i det matrikulære skel, men inde på landbrugsejendommen tæt på skelgrænsen. De nærmere omstændigheder ved plantningen af hækken er uoplyste. For Højesteret er parterne enige om, at hækken var et fælleshegn.

Det kan endvidere lægges til grund, at de tidligere ejere af N og Ns ejendom sammen med ejerne af landbrugsejendommen efter fælles aftale og i overensstemmelse med hegnslovens regler herom løbende har vedligeholdt hækken.

Højesteret finder, at den vedligeholdelse af hækken, som blev foretaget af de tidligere ejere af fritidsboligen, ikke kan anses for en retsstridig ejerråden, der kan danne grundlag for at vinde hævd over arealet. Det er ikke godtgjort, at der af de tidligere ejere af fritidsboligen i øvrigt igennem årene har været udøvet en ejers råden over arealet, der efter de foreliggende oplysninger i væsentligt omfang må antages at have været dækket af hækken.

På denne baggrund tiltræder Højesteret, at der ikke er grundlag for at fastslå, at N og N har opnået hævd over arealet.

For så vidt angår spørgsmålet om udgifterne til skelforretningen, tiltræder Højesteret af de grunde, der er anført af byretten og landsretten, at der ikke er grundlag for at pålægge E og E at betale nogen del heraf.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal N og N betale 30.000 kr. til statskassen.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.