MRF 2023.124

Vestre Landsrets dom af 12. maj 2023, 7. afd., sag BS-25865/2022-VLR
(Jon Esben Hvam, Thomas Raaberg-Møller og Jette Uhrenholt (kst.))

A (adv. Jakob Brunse Mæhlisen) mod B og C (adv. Jesper Håkonsson for begge)

Grundejer B og C havde vundet ejendomshævd over en jordstrimmel langs markvej på A's ejendom, idet det ud fra ortofotos kunne konstateres, at B og C siden 1999 havde udøvet ejers råden over arealet. Den omstændighed, at A i en periode havde forpagtet B og C's ejendom, havde ikke afbrudt hævdserhvervelsen.

Sagen drejede sig om ejendomshævd og placering af skel mellem A's ejendom og en ejendom ejet af de sagsøgte, B og C. Baggrunden for sagen var, at B og C i 2016 havde opført en jordvold langs en markvej, som A mente overskred den matrikulære skelgrænse til A's ejendom. På baggrund heraf blev der i 2020 afholdt en skelforretning efter udstykningsloven, hvor landinspektøren konkluderede, at B og C havde vundet ejendomshævd over den del af A's ejendom, der i mere end 20 år havde udgjort brugsgrænsen på stedet. A anlagde herefter sag i marts 2020 med påstand om, at B og C skulle anerkende, at skellet var det hidtidige matrikulerede skel, og at B og C derfor skulle fjerne den del af jordvolden, som var etableret på A's ejendom. Byretten lagde til grund, at den registrerede skelgrænse mellem parternes ejendomme forløb som optegnet af landinspektøren i erklæringen fra skelforretningen. Herudover lagde byretten på baggrund af erklæringen til grund, at der var en afvigelse mellem den udøvede råden (brugsgrænsen) i forhold til den registrerede skelgrænse mellem ejendommene. Da brugsgrænsen mellem ejendommene af landinspektøren var fastlagt på grundlag af historiske ortofotos fra perioden 1999 til 2019 fandt byretten, at B og C vundet hævd til en grænse svarende til den brugsgrænse, som landinspektøren havde optegnet. Det forhold, at A i 2014 havde forpagtet B og C's ejendom, var ikke en sådan råden, der kunne afbryde hævdserhvervelsen. A ankede til landsretten, hvor A supplerende anførte, at der bl.a. før etableringen af jordvolden var grøfter langs markvejen, hvorfor B og C ikke forud for etablering af jordvolden havde udøvet en ejers råden over arealet. Landsretten fandt, at A's forklaring om, at der tidligere var grøfter langs markvejen, først var fremkommet for landsretten, og at A tidligere for byretten havde forklaret, at jorden – da A forpagtede den – var dyrket helt ud til vejen. Herudover fandt landsretten, at brugsgrænsen var som optegnet af landinspektøren på grundlag af ortofotos i perioden 1999 til 2019. På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, som byretten havde anført, stadfæstede landsretten, at B og C havde vundet ejendomshævd.

Kommentar: *Mens de subjektive betingelser for hævd og den hævdendes onde eller gode tro har indtaget en væsentlig rolle i flere nye sager om ejendomshævd, gælder dette ikke denne dom, hvor tvistepunktet primært angik, hvilken råden den hævdende havde udøvet. Af øvrige domme om hævd fra 2023 kan nævnes* ***MRF 2023.14 H****,* ***MRF 2023.135 Ø*** *og* ***MRF 2023.44/2 B****, hvor de subjektive betingelser for ejendomshævd var omtvistede, samt* ***MRF 2023.120 H*** *og* ***MRF 2023.133 Ø****.*

RETTEN I AARHUS DOM

afsagt den 21. juni 2022

Sag BS-12004/2020-ARH

A
(advokat Johnny Mæhlisen)

mod

B
(advokat Morten Ryberg Neess)

og

C
(advokat Morten Ryberg Neess)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Jimmy Bøgh Veitland.

Sagens baggrund og parternes påstande
Sagen, der er modtaget den 16. marts 2020, drejer sig om fastlæggelsen af ejendomsgrænsen mellem ejendommen matr.nr. aa, D By m.fl, tilhørende sagsøger, A, og ejendommen matr.nr. bb, D By, tilhørende sagsøgte, B og C.

A har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:
B og C tilpligtes at anerkende, at rette og gældende ejendomsgrænse mellem As ejendom matr.nr. aa m.fl., D By og B og Cs ejendom matr.nr. bb, D By er

beliggende i en ret linje mellem pkt. 1 og 5 i det af landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson den 10. februar 2020 udfærdigede målerblad.

Påstand 2:
B og C tilpligtes at fjerne den del af de af dem etablerede jordvold, som er beliggende på As ejendom matr.nr. aa m.fl. D By.

B og C har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen
Det fremgår af tingbogsattesten, at A siden den 31. maj 1989 har været ejer af ejendommen E Vej 375, F By, blandt andet bestående af matr.nr. aa D By. Denne del af ejendommen grænser blandt andet op til G Vej 215, F By, matr.nr. bb D By. Ejendommen G Vej 215, F By, har siden den 1. februar 2015 været ejet af B og C.

Den 5. juli 2019 skrev As advokat, advokat Johnny Mæhlissen, til B og C vedrørende en op til markvejen langs skellet etableret jordvold nogle skader på markvejen. Af fremgår blandt andet:

> "...
> Baggrunden for min henvendelse er, at De har lavet huller i markvejen, som min klient har vejret til, hvilket gør, at min klient ikke længere med landbrugsmaskiner fri og uhindret kan køre på markvejen. Endvidere har De langs markvejen på et stykke af denne etableret en vold, som helt/delvis ligger på min klients jorder.
>
> Jeg skal opfordre Dem til at retablere hullerne i markvejen/vejkassen samt fjerne den del af volden, som ligger på min klients jorder.
>
> Jeg skal endvidere pålægge Dem, at De fremtidigt ikke lægger hindringer i vejen for min klients udøvelse af vejretten.
>
> Såfremt De ikke har retableret hullerne i markvejen/vejkassen inden udgangen af denne måned, vil jeg på min klients vegne begære afholdt skelforretning til fastlæggelse af skellet.
>
> ..."

Den 5. august 2019 blev henvendelsen besvaret, og af svaret fremgår blandt andet, at de imødeser en skelforretning.

Herefter blev landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, M Land-inspektører, anmodet om, i medfør af udstykningslovens §§ 35 og 36, at gennemføre skelforretning med henblik på fastlæggelse af skellet mellem ejendommene.

Landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson afgav erklæring om skelforretningen den 10. februar 2020. Af erklæringen fremgår, at der blev afholdt skelforretning den 30. januar 2020 med deltagelse af parterne og deres advokater. Af erklæringen fremgår i øvrigt blandt andet:

> "...

"...

Der var enighed om hvilken skelstrækning skelforretningen vedrørte, nemlig en skelstrækning på ca. 265 m fra den offentlige vej, G Vej i øst og herfra langs skellet mellem matr.nr. aa og bb D By frem til dette skels vestlige ende.

Indledende undersøgelser
Herefter redegjorde jeg for mine indledende undersøgelser.

Jeg har undersøgt tingbogen og kan konstatere, at der ikke findes væsentlige oplysninger om skelforholdene heri.

Jeg har undersøgt Geodatastyrelsens målebladsarkiv hvilket har resulteret i fremkomsten af 3 måleblade som har betydning for den registrerede placering af skellet, heraf 2 hvorpå den omhandlende skelstrækning fremtræder.

Første gang skellet optræder med målsætning påtegnet er på et måleblad fra 1905, hvor ejendommen beliggende G Vej 209, F By blev udstykket fra ejendommen beliggende G Vej 215 smst. På målebladet er alle skellene omkring ejendommen målsat vha. en geometrisk konstruktion af ejendommens udstrækning, herunder også det skel som skelforretningen vedrører.

Anden gang skelstrækningen optræder er på et måleblad fra 1961 hvor skellene langs den offentlige vej G Vej blev fastlagt og afmærket. I henhold til målebladet er den østlige ende af skellet fastlagt og dengang afmærket med en betonskelpæl. Den vestlige ende af skellet er ikke fastlagt af målebladet, idet den matrikulære sag fra 1961 alene vedrørte fastlæggelse af vejskellene langs G Vej.

Det tredje måleblad, som er registreret i matriklens arkiver, og som har relevans i denne sammenhæng, er fra 2007, hvor der i forbindelse med den offentlige vej, I vejs anlæggelse og udmatrikulering blev fastlagt en række omkringliggende skel langs denne. På målebladet er det sydlige skel af ejendommen beliggende G Vej 209, F by vist. Denne linie er således identisk med det sydlige skel på det oprindelige udstykningsmåleblad fra 1905.

Skellet fremtræder uforandret siden det første gang ses på det ældste tilgængelige matrikelkort fra perioden 1816-1865 og frem til i dag. Jeg har således transformeret det originale matrikelkort ind over både målebladet fra 1905 og det digitale matrikelkort som det forefindes i dag. Denne transformation har påvist ganske god overensstemmelse mellem det originale matrikelkort, målebladet og det digitale matrikelkort. Skellet har således bestået uforandret i matriklen siden første gang skellet optræder på matrikelkortet.

Jeg har besigtiget forholdene i marken forud for afholdelsen af skelforretningen, og har bl.a. foretaget opmålinger og afsætninger af de registrerede mål fra hhv. 1905, 1961, og 2007. I forbindelse med opmålingerne i marken er der ikke genfundet skelafmærkninger henførende til målebladene i hhv. 1905 eller 1961, mens enkelte af afmærkningerne fra målebladet fra 2007 er genfundet og kontrolmålt.

De registrerede mål fra målebladet fra 1905 kan på stedet genskabes vha. en transformation over punkter fra de nyere måleblade fra hhv. 1961 og 2007, hvorefter placeringen af skellets registrerede placering kan fastlægges entydigt. Denne placering svarer til linien 1-5 på vedlagte måleblad dateret fra 10. februar 2020.

På denne baggrund er der således ikke tvivl om hvor den registrerede grænse for skellet er beliggende.

Efter opmålingerne og transformationen af de ældre måleblade har jeg sammenholdt den registrerede skelgrænse med brugsgrænserne på stedet igennem de sidste 21 år. Dette er gjort ved at sammenlægge den registrerede skelgrænse jf. de registrerede måleblade med ortofotos fra hhv. 2019, 2017, 2014, 2012, 2008, 2004, 2002 og 1999. Disse undersøgelse har påvist, at ejerne af matr.nr. bb i mindst 20 år har rådet til en brugsgrænse beliggende nord for den registrerede skelgrænse. Brugsgrænsen vurderes at have bestået uforandret i perioden.

Frem til ca. 2014-2015 har arealet på matr nr. bb op mod skellet være tanvendt som dyrkningsjord og græsningsareal. I 2016 er der på den vestligste del af ejendommen etableret en jordvold umiddelbart syd for vejen beliggende på matr.nr. aa.

Parternes påstande:
- A: påstod, at den rette og gældende ejendomsgrænse mod øst skal flugte med indkørslen til ejendommen beliggende på modsatte side af G Vej (matr.nr. cc, D By – beliggende G Vej 216, F By) og derfra forløbe i en ret linie mod vest, indtil bunden af skrænten mod matr.nr. dd. A ønskede ikke at udpege den konkrete placering af skelforløbet.

- C: påstod at skellet forløb som en ret linie i omtrent øst-vest gående retning, men ønskede ikke at udpege en konkret placering af skelforløbet, idet det ifølge C må være landinspektørens rolle under skelforretningen at komme frem til den rette og gældende ejendomsgrænse.

Parternes forklaringer
A: forklarede, at jordvolden, som er etableret langs skellet på en del af strækningen, efter hans bedste overbevisning er anbragt på hans ejendom, dvs. nord for skellet. Derudover fremkom A ikke med yderligere forklaringer udover dem, som blev fremsat under påstanden om skellets beliggenhed, og ville således afvente min afgørelse om skellets placering. A bemærkede derudover at han i 2014 havde dyrket jorden på matr. nr.bb, dvs. det areal som tilhører B og C.

C: Gentog påstanden om at skellet forløbet i en ret linie, men at selve placeringen af skellet var uvist, og derfor op til min afgørelse.

Skellets fastlæggelse
Da jeg fandt sagen tilstrækkeligt belyst til at af jeg kunne træffe en afgørelse om beliggenheden af den rette og gældende ejendomsgrænse, redegjorde jeg for min opfattelse af skellets beliggenhed. På baggrund af matriklens og de af parterne frembragte oplysninger, mine egne undersøgelse og forholdene på stedet mener jeg, at den rette beliggenhed af skellet er som følger.

> *Ved den offentlige ve, G Vej, fastholdes skellet svarende til vejplanen fra 1961. Herfra forløbet skellet skellet i en ret linie, langs den nordlige Skråningsfod af jordvolden, svarende til den omtrentlige dyrkningsgrænse/brugsgrænse på stedet i mere end 20 år. Det vurderes således at der er vundet hævd til den grænse som i mere end 20 år har udgjort brugsgrænsen på stedet.*

Begrundelse

På baggrund af forundersøgelserne og opmålingerne på stedet har det været muligt at fastlægge placeringen af det registrerede skel mellem matr.nr. aa og bb ud fra de foreliggende måleblade fra hhv. 1905, 1961 og 2007.

Det er konstateret at den nuværende ejerråden på stedet ikke er i overensstemmelse med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Ejeren af matr.nr. bb har for 4-5 år siden anlagt en jordvold, som delvist er beliggende over den registrerede skelgrænse mod matr.nr. aa.

Ved undersøgelse af den på stedet naturlige ejerråden tilbage gennem de sidste mere end 20 år, har det, vha. en sammenholdelse af det registrerede skel og brugsgrænserne på stedet, kunne konstateres at ejerne af matr.nr. bb i mere end 20 år har ydet en synlig og aktiv ejerråden til en grænse svarende til skråningsfoden på nordsiden af jordvolden: Før jordvolden blev opført for 4-5 år siden fremstod grænsen for den synlige ejerråden som brugsgrænsen mellem dyrkningsjorden på matr.nr. bb og vejen på matr.nr. aa, og før vejens etablering i marken omkring år 2001, fremstod grænsen for den synlige ejerråden som brugsgrænsen mellem dyrkningsjorderne på de to respektive ejendomme.

Jeg kan derfor ikke komme frem til anden konklusion, end at der med den på stedet naturlige og aktivt udøvede ejerråden i mere end hævdstid er vundet hævd til en anden grænse en den i matriklen registrerede.

Den rette og gældende ejendomsgrænse fastlæggese derfor således at skellet forløbet fra det registrerede skelpunkt ved vejskellet mod øst frem til den nordlige fod af skråningen ved jordvoldens østlige ende. Herfra følger skellet skråningsfoden, som er sammenfaldende med den brugsgrænse der har kunne konstateres på stedet i mere end hævdstid, frem til skråningsafslutningen mod vest.

A og Advokat Johnny Mæhlisen oplyste at de ikke ønskede at tiltræde min fastlæggelse af skellet.

C oplyste, at han ville tiltræde min fastlæggelse af skellet.

Jeg orienterede herefter parterne om,

- *at skellet nu ble vafmærket med jernrør med skeltegn,*
- *at en erklæring om skelforretningen sammen med et måleblad ville tilgå parterne snarest.*
- *at de efter modtagelsen af erklæringen ville have 8 uger til eventuelt at indbringe sagen for domstolene samt*
- *at den nu fastlagt og afmærkede skellinje mellem matr.nr. aa og bb D By herefter er bindende for parterne, hvis ingen af parterne inden 8 uger, regnet fra modtagelsen af denne erklæring, har anlagt retssag mod den anden part med påstand om, at den anden part skal anerkende, at den rette og gældende ejendomsgrænse er beliggende anderledes end jeg fastlagt den, jf. bekendtgørelse om skelforretninger § 5, stk. 2.*
-

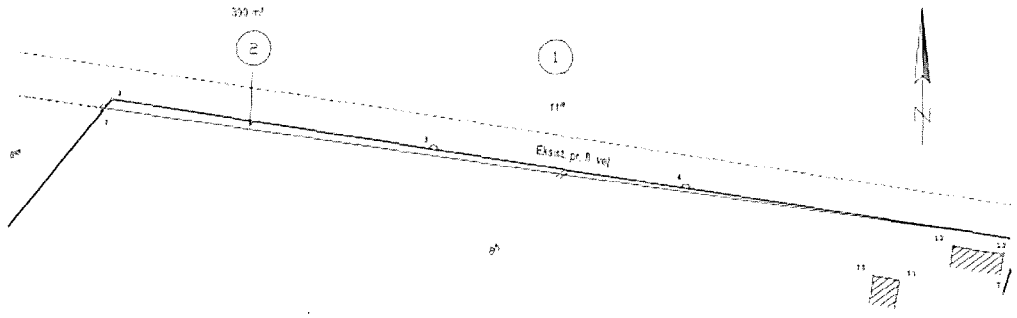
Herefter afsluttedes skelforretningen, parterne gik hver til sit og jeg foretog afmærkning og opmåling af det fastlagte skel, således som det fremgår af vedhæftede måleblad punkt 2, 3, 4 og 5.

…"

…"

På målebladet, udfærdiget på baggrund af skelforretningen og dateret den 10. februar 2020, er skellet afsat således:

"...



...

Koordinatliste – system S34J

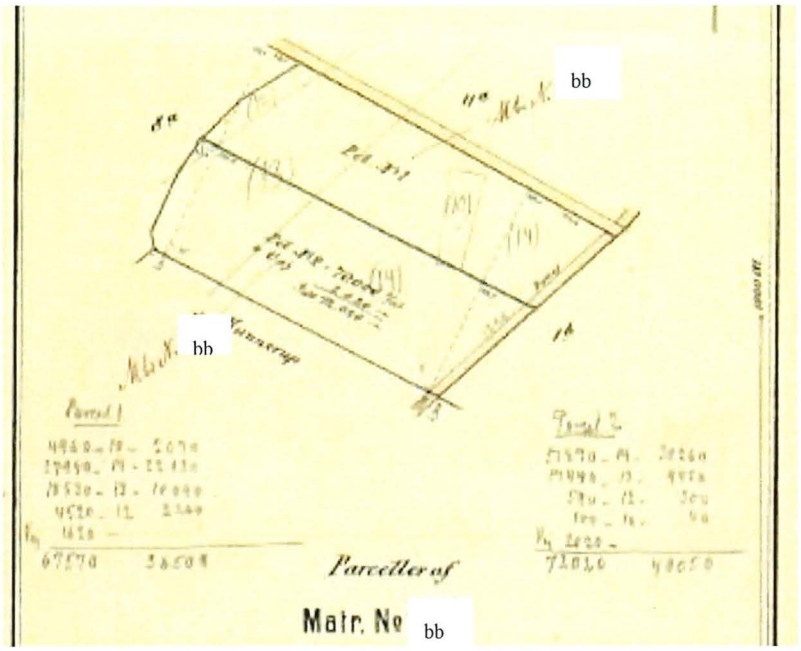
Nr	Y	X	BEMÆRKNING
1	----	----	Gl. mål, jernrør
2	----	----	Jernrør med skeltegn
3	----	----	Jernrør med skeltegn
4	----	----	Jernrør med skeltegn
5	----	----	Gl. mål, jernrør
6	----	----	Gl. mål
7	----	----	Gl. Mål

..."

Der er i erklæringen om skelforretningen indgået måleblad fra 1905, 1961 og 2007 samt ortofoto fra 1999, 2002, 2004, 2008, 2012, 2014, 2017 og 2019.

Af målebladet fra 1905, der indeholder skelgrænsen mellem ejendommene, og som fremstår uforandrede i det efterfølgende måleblade, er skelgrænsen mellem ejendommene afsat således:

"...



..."

Om de faktiske forhold, og dermed brugsgrænsen mellem ejendommene, fremgår af ortofoto fra 1999 følgende:

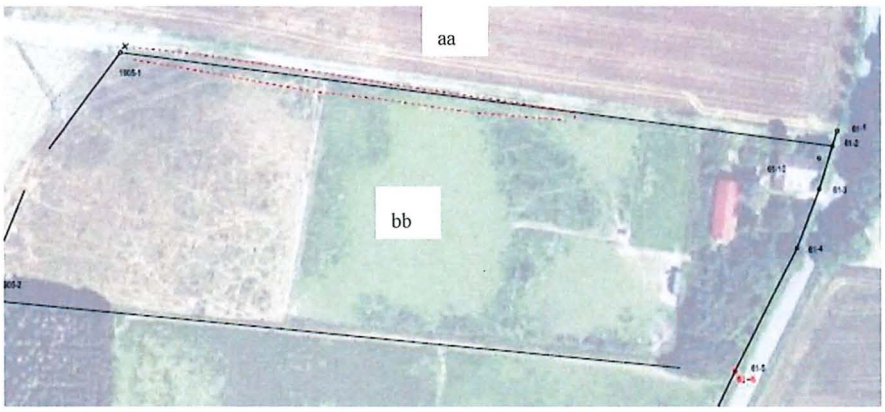
"...



..."

Af ortofoto fra 2002 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

"...



..."

Af ortofoto fra 2004 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

"...



..."

Af ortofoto fra 2008 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

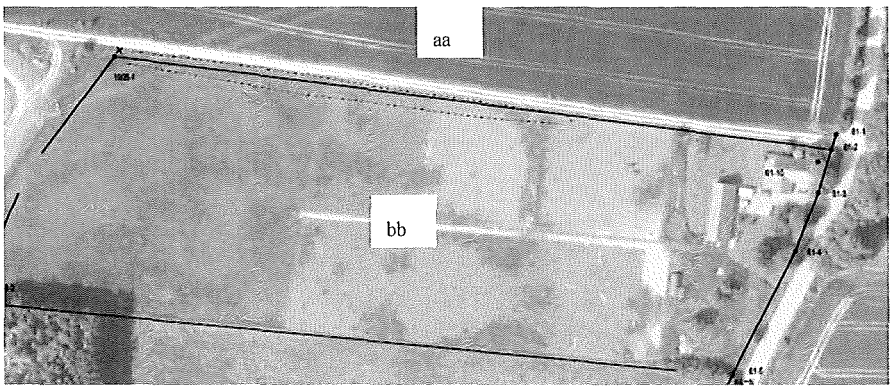
"...



..."

Af ortofoto fra 2012 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

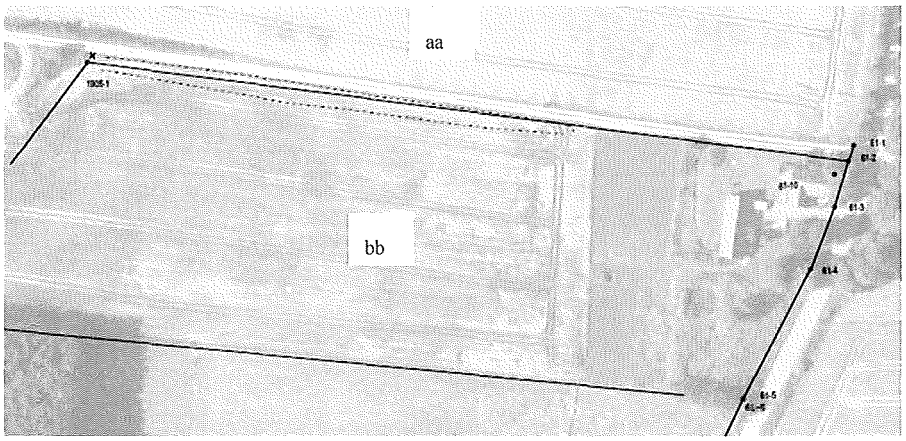
"...



..."

Af ortofoto fra 2014 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

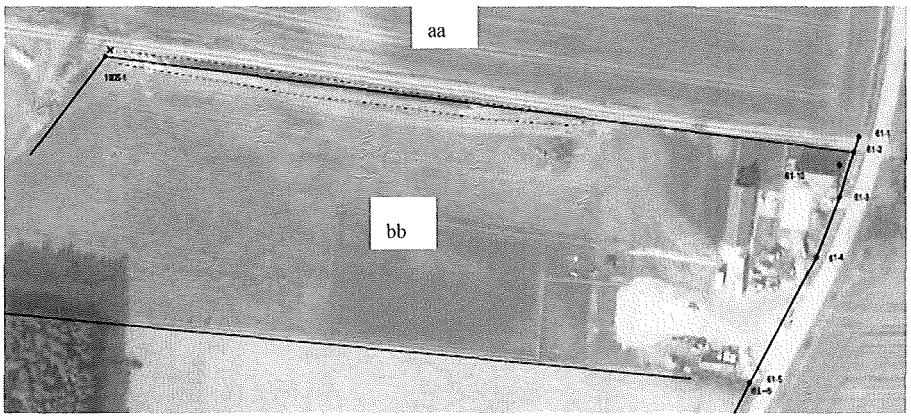
"...



..."

Af ortofoto fra 2017 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

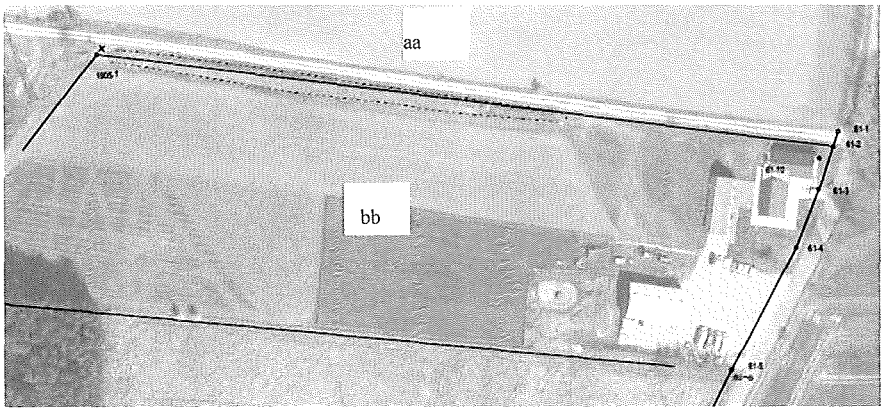
"...



..."

Af ortofoto fra 2019 fremgår brugsgrænsen mellem ejendommene således:

"...



..."

Sagen blev anlagt inden 8 uger fra erklæringen om skelforretningen, jf. bekendtgørelse om skelforretninger § 5, stk. 2.

Af fællesskema for landbrugsstøtte for 2014, indleveret af A, fremgår, at der hans landbrugsarealer blandt andet omfatter G Vej 215 på 1,89 ha, der er oplyst forpagtet.

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaring af A og C, samt vidneforklaring af Jens-Erik Schjødt Svensson.

A har forklaret, at han købte ejendommen E Vej 375 i 1989 af sin far. Med hensyn til vejen mellem ejendommen og ejendommen G Vej 215, har den altid været der, og den bruges til kørsel med landbrugsredskaber af forskellige slags. Ud over, at han har en maskinstation til at køre gylle ud, er det hans egne maskiner, der køres med. Indtil 2001 havde vejen været en form for markvej, hvor der alene kunne køre maskiner. I 2001 blev der lavet en vejkasse, der fik et slidlag af knust beton, hvorefter vejen blev mere anvendelig for andre køretøjer, hvilket var nødvendigt for at sikre adgangen for lastbiler til ejendommen, idet hovedindkørslen fra E Vej ikke kan klare tunge køretøjer. Vejen vil, selv om den er befæstet, synke med tiden der, hvor dækkene trykker. Han har vedligeholdt vejen, herunder ved at slå rabatten på begge vejens side, ligesom hjulspor løbende er jævnet.

Han har dyrket jorden på ejendommen G Vej 215, blandt andet i 2014, hvor han forpagtede jorden. Det er forud herfor sket flere andre gange, men ikke siden. Han har dyrket jorden på ejendommen helt ud til vejen, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

I 2016 blev der på Allen 215, matrikelnummer bb, etableret en cirka 2 meter høj jordvold. Han gjorde ikke noget på det tidspunkt, da han, fejlagtigt, troede, at

den skulle jævnes ud. Jordvolden betyder, at han ikke kan færdes uhindret med maskiner, så han må køre gennem D By med blandt andet sin mejetærsker. Han kan ikke længere slå rabatten på den side, hvor jordvolden er.

Forespurgt af advokat Morten Ryberg Neess forklarede han, at ejendommen er en slægtsgård, som var ejet af sin fars far, således at han altid har haft med ejendommen at gøre. Markvejen har altid været der.

C har forklaret, at han og B i 2015 købte ejendommen G Vej 215. Markvejen var det på det tidspunkt, og der er ikke siden 2015 sket nogen beliggenhedsmæssige ændringer på stedet. Området op imod markvejen har tidligere været brugt som have, men i forbindelse med byggeriet af en maskinhal, foreslog maskinstationen, der udførte arbejdet, at overskudsjorden blev lagt som en jordvold mod vejen. Placeringen af jordvolden var tilfældig og på maskinstationens forslag, da de havde anlagt vejen i 2001. Placeringen kunne samtidig skærme for støv fra vejen. Den blev placeret et stykke fra vejen, og han gik ud fra, at maskinstationsejeren vidste, hvad han gjorde. De tidligere ejere, J og K, som de har kendt siden 2005, har brugt grunden til får og heste, samt dyrket det et par gange. Der blev ikke i forbindelse med købet af ejendommen talt om dyrkning, ligesom der ikke blev talt om skellets placering, andet end at K mente, at vejen i hvert fald delvis forløb på deres grund. Han stammer selv fra området, og har bort på E Vej 358, 360 og 362. E Vej ligger omkring 400 meter fra G Vej.

Han kan huske, at der var en kirkesti fra L By, men hjulsporet langs skellet, husker han ikke, men det kan nok have været som det fremgår af Ortofoto fra 1999.

Der har ikke været skelpæle og han har ikke tænkt, at skellet kunne være andetsteds, hvorfor han blev noget overrasket over As henvendelse.

Jens-Erik Schjødt Svenssion har, efter at have vedstået sig erklæring om skelforretning af 10. februar 2020, der blev oplæst i fornødent omfang, forklaret, at han blev uddannet som land-inspektør i 2006 og beskikket som sådan i 2009. I 2011 blev han medejer af M Landinspektører. Skelforretninger er en af kerneopgaverne.

En normal skelforretning indledes med en undersøgelse af de tilgængelige oplysninger. Dette omfatter undersøgelser i matriklen, herunder af matrikelkort, målebladsarkiv og originale matrikelkort. Det omfatter ligeledes tinglysningen, hvilket navnlig drejer sig om eventuelle servitutter, der kan give et billede af, hvor et skel forløber.

I den konkrete sag indhentede han måleblade fra Geodatastyrelsen, hvor skellet fremgår af melebladene fra 1905 og fra 1961. Han foretog også inden skelforret-

ningen, undersøgelse på stedet uden parterne. Herunder forsøges der fundet fællespunkter, der kan lægges ind i et program til fastlæggelse af det formelle skel. Ved udstykningen i 1905 blev skellet ikke angivet med koordinater, hvorfor han anvendte andre måleblade til at omsætte positionerne til koordinater, så det med sikkerhed var muligt at placere det registrerede. Det passede efterfølgende godt sammen. Det gamle kort indgik derfor også. Den nordlige øst/vestgående linje er sandsynligvis en vej, hvilket han støtter på, at den svarer til markeringen af byvejen, gående nord/syd. Hvad den blev brugt til, er svært at sige, men den genfindes på de Ortofoto, der indgår i sagen. Dog er det i 1999 svært at se vejen som aktiv, hvilket dog kan skyldes tidspunktet for at billedet blev taget.

Afmærkningen helt mod øst kunne fastlægges med sikkerhed, idet der i forbindelse med udskillelsen blev sat en betonskelpæl. Den blev ikke fundet, men ud fra genskabte fikspunkter, kunne skellets placering på det sted fastlægges sikkert, hvilket på hans kort er position 5. Position 1 er placeret ved en transformator, hvilket også passede godt med de oprindelige kort.

Han konstaterede dog, at der var en uoverensstemmelse mellem det formelle skel og de faktiske forhold. Han kunne på baggrund af Ortofoto konstatere nogenlunde, hvor længe både vej og jordvold havde været der, og ud fra en samlet bedømmelse kunne han konstatere, at der var vundet hævd således, at det reelle skel forløb fra position 2 til 5.

Der var ikke nogen tvivl om forløbet af skellet formelt set, hvilket ikke er usædvanligt. Han bedømte forpagtningens betydning på baggrund af de synlige forhold og den faktiske råden og brugen af området.

Forespurgt af advokat Johnny Mæhlisen forklarede han, at det under skelforretningen blev nævnt, at A havde forpagtet jorden på ejendommen G Vej 215. Det blev nævnt, at det drejede sig om ganske få år, senest i 2014. Han tillagde ikke forpagtningsforholdet nogen betydning, dels på grund af den sporadiske karakter heraf, dels på grund af, at arten og karakteren af den øvrige råden over ejendommen.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand anført:

> "...
> **Anbringender:**
>
> Til støtte for påstandene gøres gældende,

at sagsøger ejer landbrugsejendommen matr.nr. aa m.fl. D By, at vejen er beliggende på matr.nr. aa m.fl. D By,

at de sagsøgte ejer landbrugsejendommen matr.nr. bb D By,

at sagsøgte på en del af matr.nr. aa m.fl. D By har etableret jordvold,

at sagsøger i 2001 – 2002 og senest i 2014 har forpagtet og landbrugsmæssigt dyrket på ejendommen matr.nr. bb D By, herunder dyrket op mod vejen i skel på matr.nr. aa m.fl. D By,

at sagsøger har slået vejrabat, så vejen kunne bruges i forbindelse med kørsel med landbrugsmaskiner,

at der ikke kan vindes hævd, når sagsøger senest i 2014 landbrugsmæssigt har dyrket nævnte areal,

at de sagsøgte ikke har vundet hævd over arealet, der er beliggende mellem pkt. 1/5 og pkt. 2/5, jfr. det af landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson den 10. februar 2020 udarbejdede målerblad,

at de sagsøgte har bevisbyrden for, at de har vundet ejendomshævd til det af landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson skønnede jordstykke,

at de sagsøgte i hævdstid ikke har udøvet en ejers rådighed over det af landinspektør Jens-Erik Schjødt Svenssons skønnede jordstykke,

at de sagsøgtes eventuelle råden over det omhandlede jordstykke ikke er tilstrækkelig til, at de har vundet ejendomshævd,

at landinspektør Jens-Erik Schjødt Svenssons afsatte brugsgrænse ikke er dokumentation for, at de sagsøgte har vundet ejendomshævd over jordstykket,

at ejendomsgrænsen mellem sagsøgers og de sagsøgtes ejendom er en ret linje, der går mellem pkt. 1 og 5, jfr. bilag 1,

at de sagsøgte tilpligtes at fjerne den del af jordvolden, som er liggende på matr.nr. aa m.fl. D By, og

at sagsøgte tilpligtes at betale de med skelforretningen afholdte omkostninger kr. 48.083,75.

..."

B og C har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand anført:

"...

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse, gøres det gældende, at landinspektør Jens-Erik Schjødt Svenssons fastlæggelse af skellet mellem matr. nr. bb og aa, begge D By By, D By er korrekt, da skellet er fastlagt i overensstemmelse med den omtrentlige brugsgrænse i minimum 20 år.

Det gøres desuden gældende, at landinspektør Jens-Erik Schjødt Svenssion har en særlig sagkundskab, og at der i forbindelse med en skelforretningen tilkommer en landinspektøren et vist skøn i forbindelse med fastlæggelsen af den rette skelgrænse, jf. udstykningslovens § 36, stk. 1. Sagsøger har ikke i forbindelse med skelforretningen udpeget en egentlig skelgrænse, men har overladt dette til landinspektøren. Allerede af disse årsager må landinspektørens afsætning af skellet stå ved magt.

Det forhold, at sagsøger har forpagtet arealet er endvidere uden betydning. Udslukkelse af hævdvundne rettigheder eller afbrydelse af hævdstid forudsætter en vis modråden, der svarer til en ejers råden. Forpagtning af et areal indebærer i sagens natur en *lejers* råden, og kan derfor ikke afbryde evt. hævdstid.

Sagsøger har ikke gjort andet gældende til støtte for sit synspunkt om modråden.

Retten kan derfor også på dette grundlag, jf. **bilag A**, lægge til grund, at ejeren af matr. nr. bb har udøvet en ejers råden til den af landinspektøren skønnede brugsgrænse (punkt 2-5, jf. **bilag 1**) i hvert fald siden 1999. Der blev indkaldt til skelforretning d. 10. januar 2020, og den udøvede råden er derfor sket i minimum 20 år, hvorfor de sagsøgte har vundet hævd på arealet.

Da sagsøgte har vundet hævd på arealet skal de frifindes for begge de af sagsøger nedlagte påstand, da jordvolden er etableret på sagsøgtes ejendom.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Det lægges efter landinspektør Jens-Erik Schjødt Svenssons erklæring af 10. februar 2020 i medfør af udstykningslovens §§ 35 og 36, til grund, at den registrerede skelgrænse mellem ejendommene matr.nr. aa D By og matr.nr. bb D By forløb som en linje mellem punkt 1 og punkt 5 på det kort, som landinspektøren udfærdigede i forbindelse med skelforretningen. Det lægges endvidere til grund, at landinspektøren konstaterede en afvigelse mellem den udøvede ejerråden, og dermed brugsgrænsen, i forhold til det registrerede skel mellem ejendommene. Denne brugsgrænse mellem ejendommene forløber langs markvejen, beliggende på matr.nr. aa D By, og således mellem punkterne 2 og 5 på det udfærdigede kort.

Henset til, at brugsgrænsen mellem ejendommene er fastlagt på baggrund af de fremlagte ortofoto fra årene 1999 til 2019, har B og C som ejere af matr.nr. bb, D By, som fastslået af landinspektøren, vundet hævd til en grænse mellem ejendommene, svarende til brugsgrænsen. Der foreligger således ikke alene ved den af A afgivne forklaring grundlag for at antage, at skellet mellem ejendommene har en anden beliggenhed end den, der er fastlagt ved landinspektørens afgørelse, og dermed grundlag for at tilsidesætte det skøn, der af landinspektøren er udøvet ved skelforretningen.

Særligt bemærkes, at den omstændighed, at A i 2014 forpagtede jorden på ejendommen matr.nr. bb, D By, ikke udgør en sådan råden over arealet mellem det registrerede skel og brugsgrænsen mellem ejendommene, at det har afbrudt hævdserhvervelsen.

Det fremgår af bekendtgørelsen om skelforretninger § 10, stk. 4, at retten efter påstand herom tager stilling til fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen eller fastsætte, hvilke beløb, der skal betales parterne imellem. A har, uanset det er anført som en del af påstanden vedrørende sagens omkostninger, nedlagt påstand om, at retten skal tage stilling til omkostningerne til skelforretningen.

Idet begge parter har haft en interesse i at få fastlagt skellet mellem ejendommene, findes omkostningerne til skelforretningen af burde deles ligeligt mellem A på den ene side og B og C på den anden side. B og C skal herefter til A betale 24.041,88 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, den 16. marts 2020.

Efter sagens udfald skal A betale sagens omkostninger til B og C. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 23.000,00 kr., der er inklusiv moms, idet B og C ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B og C frifindes.

B og C skal inden 14 dage til A betale 24.041,88 kr. med procesrente fra den 16. juni 2020.

A skal inden 14 dage i sagsomkostninger til B og C betale 23.000,00 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 12. maj 2023

Sag BS-25865/2022-VLR
(7. afdeling)

A
(advokat Jakob Brunse Mæhlisen)

mod

B og C
(advokat Jesper Håkonsson)

Retten i Aarhus har den 21. juni 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-12004/2020-ARH).

Landsdommerne Jon Esben Hvam, Thomas Raaberg-Møller og Jette Uhrenholt (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande
Appellanten, A, har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1
B og C tilpligtes at anerkende, at rette og gældende ejendomsgrænse mellem As ejendom matr.nr. aa m.fl. D By og B og Cs ejendom matr.nr. bb D By er beliggende i en ret linje mellem pkt. 1 og 5 i det af landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson den 10. februar 2020 udfærdigede måleblad.

Påstand 2

B og C tilpligtes at fjerne den del af den af B og C etablerede jordvold, som er beliggende på A ejendom matr.nr. aa m.fl. D By.

Påstand 3
B og C tilpligtes at betale 48.083,75 kr. til A svarende til udgifterne afholdt af A til landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson som omkostninger til skelforretningen.

B og C har påstået dommen stadfæstet.

Forklaring
A har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret, at der altid har været en markvej på det sted, hvor han i 2001-2002 etablerede en vej med knust beton. Før 2001-2002 gik der en hulvej igennem de træer, der ses på fotoet på ekstrakten side 70. Den gamle markvej var placeret over de dyrkede arealer, og der var grøfter på hver side af de dyrkede arealer. Grøften mod hans ejendom gik næsten 3 meter ned, mens grøften til den anden side gik cirka 2 meter ned.

Da han i 2001-2002 etablerede en vejkasse med knust beton, inddrog han ikke dyrket areal. Den nye vej blev bygget i samme niveau som den gamle markvej.

I 2016 blev der etableret en jordvold. Grøften var i den forbindelse blevet fyldt op, og der var lagt yderligere jord på. Jordvolden udgør et problem for ham, idet for eksempel en mejetærsker ikke kan køre på vejen. Den person, der kører gylle ud for ham, vil heller ikke længere gøre dette. Han er derfor nødt til at køre en omvej på et par kilometer. Han er som følge af jordvolden blevet tvunget længere over på den side af markvejen, der ligger mod hans ejendom. Dette kan man bl.a. se på det foto, der fremgår af ekstrakten side 69.

Han har holdt markvejen ved lige ved at slå rabatkanterne på begge sider. Tidligere slog han bevoksningen i grøfterne. Efter at jordvolden blev lavet, har han ikke kunnet slå rabatkanten på den side, hvor jordvolden ligger.

I 2014 forpagtede han et jordareal på G Vej 215, hvilket også kan ses ved, at han søgte om landbrugsstøtte for denne ejendom i 2014. Han fik også denne støtte udbetalt.

Når man kom op over bakkekammen, kunne der dyrkes helt ud til markvejen. Ved lavningen og hen til det punkt, der i landinspektørens foto er angivet som målepunkt 1, kunne der alene dyrkes hen til foden af skråningen. På skråningsfoden kan der ikke dyrkes. Der var 2-3 meter fra målepunkt 1 ud til markvejen.

Han har siden 1989, hvor han erhvervede ejendommen, kørt med landbrugsmaskiner på markvejen.

Det omtvistede areal blev i 2008 brugt til afgræsning. Dette var også tilfældet i 2012. Da han i 2014 forpagtede jorden på G Vej 215, sprøjtede og dyrkede han jorden. En del af det, der i dag udgør jordvolden, blev dyrket, men der kunne ikke dyrkes i det område, hvor der var en skråning.

Anbringender
Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har supplerende anført, at der før etableringen af jordvolden i 2016 var grøfter langs markvejen, og at ejerne af G Vej 215 derfor ikke har kunnet yde en ejers råden over det omtvistede areal i 20 år. Herudover har han klippet bevoksningen på rabatterne, og han har derfor under alle omstændigheder udøvet en ejers modråden, som udelukker ejendomshævd.

B og C har supplerende anført, at As forklaring om, at der var grøfter langs markvejen, først er fremkommet for landsretten og ikke kan lægges til grund. Det bestrides endvidere, at A har udøvet en ejers modråden.

Landsrettens begrundelse og resultat
A har for landsretten forklaret, at der før etableringen af jordvolden i 2016 var grøfter langs markvejen. Med henvisning hertil har A anført, at ejerne af G Vej 215 ikke har kunnet yde en ejers råden over det omtvistede areal i 20 år.

Forklaringen fra A om, at der tidligere var grøfter langs markvejen, er førs fremkommet for landsretten. For byretten forklarede A bl.a., at han i 2014, hvor han forpagtede ejendommen, dyrkede jorden helt ud til vejen. De fremlagte ortofotos viser efter landsrettens opfattelse, at brugsgrænsen mellem ejendommene siden 1999 – i overensstemmelse med det, der er fastslået af landinspektøren – har været mellem pkt. 2 og pkt. 5 på det måleblad, som blev udarbejdet i forbindelse med skelforretningen.

På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, stadfæster landsretten byrettens dom. Det, der i øvrigt er fremkommet for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 25.000 kr. til B og C til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 25.000 kr. til B og C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.