



RETEN I SVENDBORG DOM

afsagt den 20. september 2019

Sag BS-10098/2018-SVE

A
(advokat Anders Quistgaard)

mod

B
(advokat Martin Johan Justesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Gert Holst Matthiesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 22. marts 2018. Sagen drejer sig om, hvorvidt der er vundet ejendomshævd.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte, B, skal anerkende, at den del af arealet på matr.nr. X, der er beliggende op til matr.nr. X og matr.nr. Y, tilhører ejerne af matr.nr. X, da sagsøgte ikke har vundet hævd.

Sagsøgte, B, har over for As påstand fremsat følgende påstand:

Frifindelse.

Bs selvstændige påstand:

A skal anerkende, at skelføringen imellem matr.nr. X og matr. Y er endeligt og således som afsat af landinspektør C som det foreløbige skel i henhold til erklæring om skelforretning af 30. januar 2018 jf. bilag 5.

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

Oplysningerne i sagen

Der har været gennemført en skelforretning den 22. september 2017, forestået af landinspektør C. Landmålerens erklæring fra skelforretningen er (i uddrag) sålydende:

”...

Forundersøgelser forud for Åstedsmødet og en beskrivelse af det omtvistede skelforløb

Forud for skelforretningens åstedsmøde foretog undertegnede forskellige forundersøgelser med henblik på fastlæggelse af den matrikulært registrerede ejendomsgrænse i forhold til de i marken værende brugsgrenser.

I marken forefandtes 3 hvidmalede stolper, som var nedgravet på foranledning af ejer af Vej D. Stolperne stod i en ret linje, og tydeligt inde på den af ejeren af Vej E dyrkede del af marken. (Bilag 8)

Indledningsvis konstateredes det, at der ikke i de matrikulære arkiver i Geodætistyrelsen findes brugbare måloplysninger til brug for en entydig stedfæstelse af skellet.

Der findes alene et måleblad fra 1980 -19. DEC.U:J: 1980 16146- som kunne have indeholdt anvendelige mål. (Bilag 2).

Målebladet angiver (i lokalt system) mål til både matr.nr. X's nord- og sydvestlige skelhjørne.

Det nordvestlige skeljernrør, pkt. 3 kunne ikke findes pga. voldsom ufremkommelighed, og det sydvestlige skeljernrør, pkt. 38 var tabt gået.

Selve skelforløbet mellem pkt.erne 3 og 38 er ikke bestemt ved mål, hvorfor målebladet i den konkrete skeltvist, alene kunne have givet en indikation for hvor matr. nr. X's sydvestre skelhjørne i 1980 var blevet afmærket og indmålt.

Undertegnede vurderede, at der ikke i marken fandtes fællepunkter i et omfang som tillod en matematisk transformation, til afsætning af det sydvestlige skelpunkt, pkt. 38.

Skelfastlæggelsen er derfor baseret på hhv. ældre analoge matrikelkort, det gældende digitale matrikelkort, ortofotos samt besigtigelse og opmåling i marken.

Der er således foretaget besigtigelse og opmåling af forskellige forløb og enkelt-elementer i marken.

For overskuelighedens skyld er det omtvistede skelforløb i det følgende opdelt i 4 delstrækninger - (Bilag 3):

Strækning A:

Den nordligste, ca 47 m, strækning udfor og langs vestskellet for "Lunden" på matr.nr. X.

Strækning A fremtræder i marken som et forløb afgrænset mod vest af dyrket mark og mod øst af en "Lund" som falder i terrænet mod øst, væk fra det fælles skel.

Strækning B:

Det følgende stykke mod syd, ca 115 m, til den private vej, som fører til stuehuset på matr.nr. Y.

På strækning B er der dyrket til fra hhv. både matr.nr. X fra øst og matr.nr. Y fra vest. Der er udover intensiteten i dyrkningen i dag ingen synlige brugsgrænser mellem de to matr.nr.e ... ingen hegn jordvold el lign.

I rabatten på sydsiden af den private vej er der i 1991 etableret en brønd med vandmåler, til fordel for ejendommen matr.nr. Y, nu tilhørende rekvirent F. Brønden er etableret på foranledning af G Vandværk.

Strækning C:

Strækningen videre syd over, ca 30 m fra den private vej, som fører til stuehuset på matr.nr. Y, til det nordvestlige hjørne af skoven på matr.nr. X.

På strækning C er der i lighed med strækning B dyrket fra begge sider. Der er udover intensiteten i dyrkningen ingen synlige brugsgrænser mellem de to matr.nr.e ... ingen hegn jordvold el lign.

Strækning D:

Den sydligste, ca. 65 m lange strækning udfor og langs vestskellet for "Skoven" på matr.nr. X, afsluttende i matr.nr. X's sydvestlige ejendomsskel.

Strækning D fremtræder i lighed med strækning A, som et forløb afgrænset mod vest af dyrket mark og mod øst af en "Skov" som ligeledes falder i terrænet mod øst væk fra det fælles skel.

...

Afgørelse og begrundelse

Herefter redegjorde undertegnede for beliggenheden af det foreløbige skel.

Der henvises til Bilag 8.

Strækning B:

Det foreløbige skel på strækning B er afsat efter rekvirentens påstand: at der er vundet hævud til dyrkningsgrænse beliggende østligere end det tilpassede matrikulære skel. Skelfastlæggelsen er sket med støtte i foreliggende fotomateriale fra 1995, (Bilag 6), som viser tydelige kørespor med mulighed for at måle sprøjtebom-bredde og dermed bredden af forlandet.

Beregningen understøttes af fotomateriale fra 1999. (Bilag 7).

Dette fotomateriale dokumenterer, at der på matr.nr. Y er dyrket til en linje, som forbinder "Lunden"s sydvestlige hjørne -afmærket med et skeljernrør, pkt. 101, med midten af den vestligste a af de 3 småtræer, benævnt hhv. a, b og c hvilke træer både er meget synlige i fotoet fra 1995 og fremdeles stod i vejens sydlige rabat på dagen for åstedsmødet.

Dette sydlige pkt. ved a er afmærket med skeljernrør, pkt. 102.

Strækning A:

Skellet fastlægges midt i den vestre afgrænsning af "Lunden" på matr.nr. X.

Skelfastlæggelsen er, ligesom strækning A, hævdsbegrundet, da ejer af matr.nr. Y ud fra de afgivne forklaringer, altid har "klippet fra hegn" på denne strækning.

At der de seneste par år, 2014 - 2016, har været en græsstribe langs den vestlige afgrænsning for "Lunden" skyldes, jf. afgiven forklaring, at der er sket hundegræsudlæg med tilhørende ukrudtsbræmme.

Denne strækning er afmærket mod syd med pkt. 101, se ovenfor.

Mod nord har det pga. ufremkommeligt terræn ikke været muligt at afsætte skeljernrør i matr.nr. Y's nordvestlige skel hjørne, pkt. 104. Linjen er derfor afmærket med udflyttet afmærkning: skeljernrør pkt. 103, hvilken afmærkning styrer retningen på det nordgående skel. Pkt. 103 står 17,94 m fra skel hjørnet, pkt. 104.

Strækning D:

På denne strækning har jeg indmålt midte af flere piletræer i "Skoven"s nord-syd gående vestskel; piletræerne står i det væsentlige på linje med afvigelse +/- 0,5 m.

Dette linjeforløb svarer i det væsentlige til den i marken værende brugsgrænse, idet der fra matr.nr. Y er dyrket ind til skoven, med respekt af bræmmebevoksningen.

Strækning D har jeg afmærket mod syd med skeljernrør pkt. 105.

Pkt. 105 er sat hvor midte af hegnet langs skovens sydskel, flugtet mod vest, skærer ovenfor beskrevne definition af centerlinje af piletræer.

Denne skæring stemmer overens med midte levende hegn i det videre forløb mod syd fra dette 3-punktsskel.

Det tilpassede matrikelskel har jeg defineret med udgangspunkt mod syd, i pkt. 105, og forløbende i en ret linje mod nord til det viste piletræ i skellet mellem matr.nr. Z og X.

Centerlinjen af piletræerne på strækning D har jeg, med den nøjagtighed hvormed det var muligt at indmåle dem, flugtet mod nord til skæring med sydsiden af den private vej.

Skæringen er afmærket med skeljernrør, pkt. 106.

Pkt. 106 ligger 0,83 m fra og øst for det tilpassede matrikelskel.

Linjen der forbinder pkt.eme 105 og 106, afmærker og definerer således både strækning C og D.

Linjen der forbinder pkt.eme 105 og 106 stemmer overens med den svage brugsgrænse som fremtræder i marken.

Strækning C:

Se ovenfor under Strækning D.

Ovenstående afgørelse blev på skelforretningen præsenteret for parterne som det foreløbige skel, med oplæg til forlig.

Advokatfuldmægtig Christoffer Mogensen oplyste på vegne A og H, at man ville kunne acceptere det afsatte tilpassede matrikulære skel, men ikke undertegnedes foreløbige skel.

Begge parter enedes om, at man ønskede en kendelse.

Der kunne ej heller opnås enighed om omkostningsfordelingen.

Nærværende redegørelse er derfor udfærdiget i overensstemmelse med § 5 i bekendtgørelse om skelforretninger.”

Der har under hovedforhandlingen været foretaget besigtigelse ved skellet mellem de to ejendomme, hvorunder landinspektør C var til stede.

C oplyste bl.a. under besigtigelsen, at han har afsat det foreløbige skel bl.a. på grundlag af de ortografiske fotos fra 1995 og 1999, hvor man kan se

en ”skygge” øst for det tilpassede skel og på baggrund af de forklaringer, der fremkom under skelforretningen. Afstanden fra hjulsporene til den østlige kant af ”skyggen” svarer omtrent til halvdelen af en sprøjtebom. For så vidt angår den del af det foreløbige skel i nord-nord-østlig retning ind over hjørnet af lunden er der tale om en teknisk forlængelse af den linje, der markerer det foreløbige skel over det dyrkede areal.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af H, B, I og J.

H har forklaret, at han oprindeligt er uddannet murer og har arbejdet indenfor entreprenørbranchen.

De købte ejendommen i august 2013. De havde kigget på ejendommen tidligere. Den bar præg af, at den så ud som om, den havde stået tom i flere år. De fremsatte et bud på ejendommen, som sælger ikke ville acceptere. Henover sommerferien gik ejendommen på tvangsauktion, hvor realkreditinstituttet fik budet. De overtog ejendommen bagefter fra realkreditinstituttet.

Under den forudgående besigtigelse var de i følgeskab med K fra Ejendomsfirma L. På det tidspunkt var der korn i det areal, der tilhørte Vej D og frøgræs i Vej E. Omkring den lund, der kunne ses under besigtigelsen, var der fuld krone og træerne ragede godt ud, og der var en 2-3 meter bred bræmme med brændenælder og ukrudt hele vejen rundt. Hundegræsset var ikke inde ved kornet. De erfarede bagefter, at det var J, der dyrkede jorden på det tidspunkt. Da de erhvervede ejendommen i 2013 i august, så arealet ikke ud som under besigtigelsen i dag.

I 2014/2015 slog han lunden med buskrydder og senere med en plænetraktor. Det førte til, at B kom og klippede træerne. B sprøjtede efterfølgende så langt ud fra sit areal, at det ramte vandet i søen. Det undrede han sig over, fordi der skulle være en randzone på 20 meter, idet vandhullet er på mere end 2000 m². I 2014 udlagde de græs, der efterfølgende blev ødelagt af sprøjtningen. Han tænkte, at det måtte han have en snak med B om. Det nyttede ikke at snakke med I om det. Det var B, han skulle have fat i.

De målte af til skel 8-10 meter ude i marken fra lunden. De kunne se skellet nord for ejendommene. Det stod klart, at opdyrkningen helt sikkert var rykket mod øst i forhold til skellet. B kunne ikke acceptere skelsætningen. De nåede dog til enighed om, at de pæle, der var sat, skulle blive stående. Herefter høstede de deres hvede. Så gik der noget tid, hvorefter B kom forbi og sagde at det var i orden med skellet. Det var de enige om. Han var bare i tvivl

om, hvorvidt der var bredt nok mellem de to pæle, der var sat af op mod vejen. De blev dog efter forhandlinger enige om, at der var plads nok. Herefter kom I pludselig til stede og sagde, at han ville betale en landinspektør for at sætte skel af. H svarede, at det måtte givet fald skulle ske ved en skelforretning. Det fik han en overhaling af I over.

De stokke, han satte ude i marken og som til dels stadigvæk står der, markerer det skel, som han og B blev enige om.

Foreholdt bilag 2 ville han gerne have bekræftet en enighed om skellet. Han har aldrig været uenig med B om, hvor det gik. De prøvede at dyrke økologisk hø på arealerne. De bruger ikke kemikalier og slår høet en gang om året. De har også været ude med en havetraktor og beskåret beplantningen ved lunden.

Da de overtog ejendommen, var det meget forfaldent. Der har ikke fra hans side været ryddet helt ned til søen. Det han skrev i korrespondancen om, at han ville indlede en skelforretning, førte han ikke ud i livet, fordi han og B blev enige og fik sat pæle af. De indledte således ikke en skelforretning i januar 2017. De har heller ikke tidligere taget retslige skridt til at få afklaret skellet. Det er kun sket i forbindelse med en dialog med B.

I klippede /skamferede i 2015 træerne på hjørnet af lunden, der hvor man på bilag 1, kan se, at den slår et knæk. Forud for det var der ikke nogen, der på vegne af sagsøgte klippede hegnet. I har endvidere skamferet beplantningen på det sted, hvor brønden findes ved vejen. De ringede til B og sagde, at de ikke ønskede, at hegnet blev klippet. Hvis hegnet skulle klippes, skulle det aftales med dem.

Dyrkningsgrænsen var en anden, da de overtog ejendommen, end den man kan se på de fremlagte fotos og den man kan se i marken i dag. Den flytning af brugsgrensens, der kan ses i dag, skyldes ensidigt tiltag fra I' og Bs side efter, at der var opstået uoverensstemmelser mellem dem. Navnlig i 2016/17 tog man en meter mere. Efter høsten i 2016 blev der harvet lidt mere ind på deres areal og i forbindelse med sprøjtning af afgrøder kom man også lige lidt tættere ind på lunden. Det skete året efter igen, og lige op til, at der blev afholdt skelforretning. Lige inden skelforretningen var der således harvet yderligere en halv meter op på deres grund. Da de var ude til skelforretningen var der helt friske harvespor, og det var dem som landinspektøren tog som dyrkningsgrænsen.

Sprøjtningen sker om foråret og nogle gange lige op til høst, hvis der er meget ukrudt i bunden. Hvis man sammenligner bilag 5, 6 og 7 kan man se, at der er

forskel på dyrkningsgrænsen på alle billederne. De pæle, der er sat ude i marken i nærheden af det tilpassede skel, har han sat.

B har forklaret, at han bor på [...], men ejer Vej E. Han erhvervede ejendommen den 11. december 1983. I 1983 ejede M Vej E. Da de overtog ejendommen var N, der vist var børnefødt på stedet, ejer af Vej D.

Dengang var skelføringen som vist på et kort fra 1981. Både ejendomsmægleren og N sagde, at skellet var ved nogle buske og nogle små sten. De havde derfor aldrig spekuleret over, om skellet var der eller ej. Det har været godkendt for dem. Det er først efter, at A og H er flyttet ind, at de har fået problemer med det skel. I dag er de pågældende buske og træer der ikke mere, idet de på et tidspunkt er blevet fjernet. Historien er, at i 1985 henvendte N sig til ham om, hvorvidt han ville drive de to stykker jord, der støder op til hans ejendom, og som i dag er ejet af H og A. Han accepterede det, hvis han måtte tage træerne væk. Det var derfor, de fjernede de pågældende demarkationer fra skellet således, at de kunne køre lige igennem.

I 1989 døde N, og O købte ejendommen i 1990. O ville selv drive ejendommen. Sidste gang, de drev jorden, var i 1990. Senere, dvs. fra 1994, kom J til og begyndte at drive de to jorde for O. Ind imellem de to tidspunkter drev O selv jorden. Mens de drev deres egen jord klippede de træer. I alle årene har de drevet ejendommen helt ind til trægrænsen, dvs. hvor bevoksningen begynder.

Foreholdt bilag 7 kan man se sprøjtegrænsen på kortet. De kørte med en traktor, der spredte gødning med en sprøjtebom, der var 18 meter bred. Fra 2001 skiftede de til en sprøjtebom, der var 15 meter bred og brugte den nogle år. Nu har de en 24 meter bred sprøjtebom.

Foreholdt bilag 7 sammenholdt med bilag 5 og 6 har han forklaret, at de hele tiden prøvede at have den samme dyrkningsgrænse. På et tidspunkt kom de ved et uheld til at slå et hak ind over grænsen. Det var den fejl, som de beklagede overfor H, men der var kun tale om et enkeltstående tilfælde.

Efter at H og A overtog ejendommen, har de ikke taget mere jord. De har haft almindelige landbrugsafgrøder i form af byg, hvede, vinterraps, hundegræs og hestebønner. Der har ikke været år, hvor de ikke har dyrket arealet. Mht. arealet syd for vejen, blev målerbrønden sat i 1991. J borede i 1981 ved en fejl ned i vandslangen. Frem til 1981 har der kun været en stophane. Der blev herefter i 1991 sat en målerbrønd således, at der kunne betales efter forbrug.

I 2016 og 2017 forsøgte de at blive enige om skellet med H. Han fik et anbefalet brev omkring nytår 2016/2017 og kørte hen til H og sagde, at det var mærkeligt at modtage sådan et brev. Det var første gang, han talte med H. Før da havde han ikke hørt nogen bemærkninger eller fået nogen protester fra denne.

De blev ikke enige under samtalen. H var meget kyndig med apparatur. H satte landmålerstokke, men det blev ikke godkendt af ham. Det var Hs pæle. De blev sat ned omkring august. Han blev stiktosset. Han sagde omkring ultimo august, at det eneste de er enige om, er de 4 meters afstand mellem pælene ved vejen. Efterfølgende henvendte I sig til H.

De har sprøjtet og gødet efter bedste evne. Nu har de faste kørespor og kører efter GPS. Oprindeligt sigtede de efter piletræerne og brønden, når de kørte med traktoren. De prøvede at køre i en lige linje mellem 2 punkter. Det er den lige linje, der er ud til hvor de mener, at skellet er i dag. De prøvede således at følge køresporene. De har fra 1995-99 fulgt køresporene. Der opstår først kørespor, når de har sået. Under såningen kørte de efter en markør i terrænet. De sigtede således efter brønden. Når de skiftede sprøjtebomme var de nødt til, at lægge sporene i en anden afstand.

De har ikke behandlet jorden oppe i hjørnet ved lunden, men søen er blevet væsentlig større i mellemtiden. Der er ikke blevet dyrket nede ved hjørnet til søen. Han har prøvet at overholde randzonen til søen. Han husker ikke, at jorden har ligget brak på noget tidspunkt, eller den har været taget ud af drift. Den har været i kontinuerligt drift i alle årene.

I har forklaret, at han er 49 år og landmand. Han bor på naboejendommen til forældrenes ejendom.

Han har været med til drive jorden fra hans far overtog gården i 1983. Vidnet flyttede selv til Langeland i 1998. Der har altid været afgrøder i form af bl.a. hvede, raps, rug og rugefrø. Den har aldrig været taget ud af drift.

Foreholdt bilag 5 var matrikel Z Js ejendom. Da hans far overtog Vej E, var det N, der havde Vej D. Efter N døde, drev han og hans far de to stykker ejendom, indtil J overtog driften. Når man har sået, er der kørespor på arealet. De stoppede med at pløje arealet i 2006/2007 og har siden drevet det uden at pløje. I svinget har de nok rundet det af mere eller mindre, men de har altid dyrket ud til hegnet. De har selv klippet hegnet i mange år, dvs. 15-20 år. De har overholdt randzonen.

Fra 2007 har de haft GPS. Markerne er lagt ind i GPS-systemet og de har fast kørt 12 meter fra hegnet, fordi de kørte med en 24 meters sprøjtebom. Sporene

ligger fast indenfor 2 cm's afstand. GPS'en er et præcisionsinstrument. Forinden da styrede de det selv. Sporene kunne godt variere mere fra år til år, før de fik GPS'en. Det har dog ikke varieret meget i forhold til, hvor de har kørt, og hvor J har kørt. Der har maksimalt været tale om en variation på 10-15 cm.

Foreholdt bilag 5 og 7 har de drevet det til samme sted, uden undtagelse. I 1999 var det en 18 meters sprøjtebom, de anvendte, så køresporene har været anderledes end i dag. Der er den samme afstand mellem de træer, der står ude ved vejen. Han har aldrig været i tvivl om, hvor han skulle dyrke til. Han har navigeret efter de store piletræer på langs med ejendommene. De har ikke flyttet dyrkningsgrænsen længere ind på A og Hs ejendom. Efter at A og H flyttede ind i 2013 har de dyrket det på samme måde. Kun en enkelt gang har de ved en fejl foretaget et sving ind på deres ejendom, hvilket han har beklaget overfor H.

Søen er blevet væsentlig større med årene. Der er et lille stykke op til J, som de ikke har kunnet dyrke. I øvrigt har de drevet arealet uden, at der har været uenighed mellem dem og naboejendommen.

I 2016/2017 opstod der nogle uenigheder om skelføringen. Hans far havde vist været med oppe og sætte noget af. H satte nogle hvide stokke i jorden. Det var ikke den grænse, de havde aftalt. De stod godt inde på deres jord. Dem tog han og rev op. Der var også et problem med de telefonpæle, der var sat ned oppe ved vejen, som de ikke kunne komme forbi. Pælene stod heller ikke her efter aftalen.

Han deltog i skelforretningen. I forbindelse hermed forklarede han, at der kun har været de græsrabatter, som de har slået i skellet. De har ikke forandret dyrkningsformen.

Man bruger hundegræs til foder til kreaturerne eller til afgræsning. De har ikke selv kreaturer.

J har som vidne forklaret han er 56 år. Han er fuldtidslandmand og har malkekvægsbesætning. Han bor på [...]. Det er hans barndomshjem, som han overtog i 1994. Hans far havde den før ham. Han er nabo til parterne.

Foreholdt bilag 5 har han forklaret, at han har drevet arealerne på A og Hs ejendom fra vist nok 1995/1996, inden A og H overtog det. Han drev arealet med almindelig planteavl/grovfoder. Der står en målerbrønd inde ved de gamle piletræer. Han opfattede skellet som en lige linje mellem de to træer. I hans dyrkningsperiode har grænsen ikke afvejet væsentligt. Ingen har diskuteret, hvor skellet var. Han har hele tiden haft målerbrønden på Vej E som sigte ved dyrkningen. Piletræerne stod i en lige linje. Linjeføringen har været den samme alle

årene. Han vil mene, at jorden altid har været behandlet helt indtil linjen, mellem træerne, mellem de to ejendomme. Det var O, der ejede ejendommen før A og H.

I 1982 var han på Bs gård som ansat. Der var skellet samme sted. Der har altid været drevet intensivt landbrug.

Foreholdt ekstrakten side 46 er det kun i spøg, at han sagde, at det handlede om, hvem der kom først.

B er hans nabo. Der var en periode med braklægning, men han ved ikke, om det gjaldt for B ejendom. Det kan under alle omstændigheder højst have været 1 år.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Det gøres gældende, at der ikke er vundet hævd over det omhandlende jordareal, hvorfor fastlæggelsen af skellet er forkert.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har anvendt det omhandlende areal i en tilstrækkelig lang og uafbrudt periode til, at betingelserne for hævd er opfyldt.

Det gøres gældende, at hævd kræver en uafbrudt og intens brug for at være berettiget, hvilket understøttes af gældende retspraksis. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag.

Til støtte herfor, var der siden 2014 sået hundegræs på jordarealet og altså ikke opdyrket jord, hvorfor brugens intensitet ikke er tilstrækkelig til, at hævd er vundet.

Det gøres gældende, at sagsøger tidligere har påtalt sagsøgtes brug af jordarealet, hvorfor brugen ikke var accepteret af sagsøger.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke er berettiget til at råde over sagsøgers ejendom, hvorfor dette skal ophøre.

Det gøres gældende, at sagsøgte anerkender placeringen af det matrikulære skel, hvorfor dette skal være gældende.

Det gøres gældende, at den midlertidige afsætning af skellet er foretaget på faktisk forkert grundlag.

Det gøres gældende, at sagsøgte før sagsøgers ejertid havde indgået en aftale om dyrkning af jordarealet, hvorfor der allerede af den grund ikke er vundet hævd over det omhandlede jordareal.

Det gøres gældende, at det tidsmæssige forløb bevirker, at det ikke er muligt for sagsøgte at have vundet hævd.

Det gøres yderligt gældende, at afsætningen af skellet er forkert begrundet og det bemærkes i den forbindelse, at landmåleren tidligere har udført arbejde for sagsøgte.”

B har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Ad sagsøgtes selvstændiges påstand

Indledningsvist skal sagsøgte påstå stadfæstelse af det af landinspektør C afsatte foreløbige skel i henhold til skelforretningen afholdt den 22. september 2017 som endeligt afgjort i erklæring om skelforretning af 30. januar 2018, jf. bilag 5.

Der er stor uenighed imellem parterne om faktum i forbindelse med tidligere dialog og korrespondance om placering af skellet.

Det gøres gældende, at der ikke har været enighed parterne imellem omkring anvendelsen af arealerne og skellets placering, og at der derfor ikke har været en gensidig forståelse af, eller aftale om, placeringen af skellet.

Af netop samme årsag tog sagsøgte initiativ til gennemførelse af skelforretning, således at uenigheden imellem parterne kunne løses. Såfremt der havde været en gensidig forståelse, eller indgået af aftale mellem parterne om placeringen af skellet, så havde sagsøgtes initiativ og den gennemførte skelforretning ikke været nødvendigt.

Det har således formodningen imod sig, at sagsøgte skulle tage initiativ til en skelforretning, såfremt der havde været en aftale herom mellem parterne eller indgået anden form for aftale.

I relation til selve skelføringen gøres det således gældende at dette skal være som anvist til skelforretningen afholdt den 22. september 2017 og som dette er afgjort i erklæring om skel-forretning af 30. januar 2018.

Det gøres derfor følgelig gældende, at skellet imellem matr. X og matr. Y endeligt skal være således som afgjort af landinspektør C.

Ad sagsøgers påstande og anbringender:

Det gøres yderligere gældende, at sagsøgte har vundet hævd på arealet således som anført af landinspektør C i bilag 5 og således som forklaret af sagsøgte i den forbindelse, idet sagsøgte har anvendt arealet i sin landbrugsvirksomhed i mindst 20 år og jordarealet har været drevet landbrugsmæssigt. Tilsvarende bestrides det, at betingelser for opnåelse af hævd ikke skulle være til stede.

Sagsøgers bemærkninger om, at det omhandlende areal alene har været brugt som landbrugsjord i halvandet år bestrides, hvilket i øvrigt ligeledes synes at være i strid med de faktiske omstændigheder i sagen.

Det fastholdes derimod, som anført af landinspektør C i bilag 5, og som det også fremgår af fotomaterialet der indgår som del af bilag 5, at der har været landbrugsvirksomhed på jorden - og jorden været drevet landbrugsmæssigt af sagsøgte - i mindst 20 år.

Det gøres således gældende, at landinspektør Cs afgørelse, hvor sagsøger i øvrigt havde mulighed for at give samtlige af sine synspunkter til kende, må lægges til grund for den endelige placering af skellet.

En afvigelse af landinspektørens afgørelse kræver, efter sagsøgtes opfattelse, at der har været tale om en afgørelse, baseret på forkerte fakta, men dette er ikke tilfældet her, og allerede derfor må den lægges til grund.

Bevisbyrden for at der foreligger faktisk forkerte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder påhviler sagsøgeren, og denne bevisbyrde er efter sagsøgtes opfattelse ikke løftet, hvorfor Retten skal afsige dom i overensstemmelse med sagsøgtes påstand.

Ad bemærkninger omkring hævd:

Det bestrides, at sagsøgtes råden over arealet – i form af en uafbrudt og intens brug – ikke skulle opfylde betingelserne for opnåelse af hævd, og det gøres tilsvarende gældende at sagsøgte har vundet hævd over det omhandlende areal i kraft af sin råden.

Sagsøgte ønsker ikke at anerkende det matrikulære skel, men henholder sig til landinspektør Cs afgørelse af 30. januar 2019 og det deri afsatte midlertidige/foreløbige skel der danner grundlag for den endelige skelføring imellem parternes ejendomme.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgeren ikke har ført tilstrækkeligt bevis for at landinspektørens skelsætning beror på et faktisk forkert grundlag, eller er forkert begrundet eller at betingelserne for hævde ikke er opfyldt, hvorfor sagsøgte af den årsag skal frifindes.

Det bestrides i øvrigt ligeledes, at sagsøgte før sagsøgers ejertid har haft indgået en dyrkningsaftale omkring det i nærværende sag omhandlende areal, hvorfor der af den årsag ikke skulle kunne vindes hævde.

Slutteligt bestrides det, at sagsøgeren – eller tidligere ejere af sagsøgers ejendom – inden hævdtidens udløb har påtalt eller gjort indsigelse imod sagsøgtes anvendelse af jordarealet, hvorfor brugen må anses for accepteret og sagsøgtes råden således har været, og er blevet, berettiget.

Under alle omstændigheder har sagsøgte inden rimelig tid indledt skelforretning til afklaring af skellet, hvorfor en eventuel råden af den årsag må anses for opretholdt.

Ad sagsøgers bemærkninger vedr. landinspektør Cs habilitet:

Afslutningsvist skal det fremhæves, at sagsøger såvel under sagen og som i sit påstandsdokument har gjort en bemærkning om, at landinspektøren tidligere har udført arbejder for sagsøgte.

Sagsøgte stiller sig fortsat undrende overfor nødvendigheden af denne bemærkning.

I forlængelse heraf bemærkes, at såfremt sagsøgers bemærkning relaterer sig til habilitet, da havde sagsøger, i forbindelse med skelforretningen, mulighed for, at gøre indsigelser ved landinspektørens habilitet for derved at få udpeget en anden landinspektør.

Dette gjorde sagsøger ikke (bilag 5, side 2). Det gøres derfor gældende, at sagsøger har accepteret at landinspektør C ikke er inhabil, og sagsøger kan således ikke senere fremkomme med en indsigelse om det modsatte.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Landinspektør C har ved skelforretningen den 22. september 2017

fastsat et foreløbigt skel mellem matr.nr. Y og matr.nr. X, som det fremgår af

det fremlagte kort i bilag 8 med rød linjeføring. Afvigelsen fra det af landinspektøren samtidigt fastsatte tilpassede skel gør sig navnlig gældende på de strækninger af skellet mellem de to ejendomme, der på kortet er markeret med A og B, og landinspektørens begrundelse for, at ejendomsgrænsen mellem de to ejendomme er som svarende til det foreløbige skel, er, at der er vundet ejendomshævd på det mellemliggende stykke af ejeren af ejendommen matr.nr. Y, B.

Landinspektøren har baseret sin afgørelse på navnlig de fremlagte ortofotos fra 1995 (bilag 6) og 1999 (bilag 7) og de afgivne forklaringer.

Retten finder ikke, at der er ført et tilstrækkeligt bevis for, at parterne har indgået en aftale om skelføringen mellem ejendommene, og at B af den grund er afskåret fra at støtte ret på et synspunkt om ved hævde at have erhvervet adkomst til arealet afgrænset ved det af landinspektøren afsatte foreløbige skel.

Det må efter de afgivne forklaringer lægges til grund, at B har udøvet en naturlig ejerråden på et areal omfattende en del af matr.nr. X grænsende op til sin ejendom matr.nr. Y, idet han har behandlet jorden landbrugsmæssigt med bl.a. såning, sprøjtning og harvning og – indtil 2006/2007 – pløjning, og at behandlingen af jorden i al væsentlighed har været kontinuerligt og intensivt drevet.

Retten finder, at det efter de fremlagte ortofotos fra 1995, 1999 og 2017 sammenholdt med landinspektørens erklæring og de af B og I og – navnlig J – afgivne forklaringer er ført tilstrækkeligt bevis for, at den beskrevne behandling af jorden har omfattet det stykke af matr.nr. X, der ligger mellem det matrikulære (tilpassede) skel og det af landinspektøren afsatte foreløbige skel på strækning B, som fremstår som ejendomsgrænsen i marken, og at det er sket i hævdetid. Retten finder ikke, at eventuelle forskydninger af ejendomsgrænsen i hævdetid, som følge af mindre præcise metoder til styring af landbrugsmaskinerne og udskiftning af maskiner, herunder af sprøjtebomme med forskellig bredde, kan føre til andet resultat, idet sådanne forskydninger totalt set findes at måtte have været af begrænset omfang.

Arealet mellem det matrikulære (tilpassede) skel og det foreløbige skel på strækning A, der består af skov og hjørnet af en sø, har på grund af dets karakter ikke været dyrket og det lægges til grund, at det ikke er blevet beskåret helt ned til søen. Der har efter forklaringerne højst været tale om en begrænset råden fra begge parters side – for så vidt angår A fra 2014. Landinspektøren har som begrundelse for at fastlægge det foreløbige skel ind over dette område under besigtigelsen angivet, at der er tale om ”teknisk forlængelse” af det foreløbige skel på strækning B. Landinspektørens fastlæggelse af det forelø-

bige skel på strækningerne C og D har ikke været genstand for særskilt bevisførelse eller forhandling.

Retten finder på den baggrund, at der er ført tilstrækkeligt bevis for, at B ved hævde har erhvervet den del af As ejendom, der er afgrænset mod vest af det af landinspektør C afsatte foreløbige skel.

Retten frifinder derfor B for As anerkendelsespåstand og tager Bs selvstændige påstand til følge.

Efter sagens udfald skal A betale sagens omkostninger til B. Sagsomkostningerne er efter sagens omfang og forløb fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. og af retsafgift med 500 kr., i alt 20.500 kr.

THI KENDES FOR RET:

A skal anerkende, at skelføringen imellem matr.nr. X og matr. Y er endeligt og således som afsat af landinspektør C som det foreløbige skel i henhold til erklæring om skelforretning af 30. januar 2018 jf. bilag 5.

A skal til B betale sagsomkostninger med 20.500 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse.

Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 23-09-2019 kl. 08:38

Modtagere: Sagsøgte B, Sagsøger A, Advokat (H) Anders Quistgaard, Advokat
Martin Johan Justesen