



RETEN I NYKØBING FALSTER DOM

afsagt den 24. marts 2021

Sag BS-20871/2020-NYK

Sagsøger 1

(advokat Anders Thomas Hessner)

og

Sagsøger 2

(advokat Anders Thomas Hessner)

mod

Sagsøgte 1

(advokat Iben Mai Winsløw)

og

Sagsøgte 2

(advokat Iben Mai Winsløw)

Denne afgørelse er truffet af Dommer 1.

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, Sagsøger 1 og Sagsøger 2, har fremsat følgende påstande:

Ad realiteten

De sagsøgte, [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2], tilpligtes at anerkende, at skelgrænsen mod øst og nord mellem [Matr.nr. 1] og [Matr.nr. 2] angivet med en smal linje som matrikulær skelgrænse mellem skelpunkterne 1, 2 og 3 på måleblad dateret 31. marts 2020 udarbejdet af landinspektør [Vidne 1] (sagens bilag 14) skal forblive uændret.

Frifindelse i forhold til [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2's] selvstændige påstand om ændring af sydlig skelgrænse ved lærketræ.

Ad skelforretningsomkostninger

[Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] tilpligtes at betale samtlige omkostninger ved skelforretningen, jf. skelforretningskendelse af 31. marts 2020 (sagens bilag 1).

[Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] har fremsat følgende påstande:

Frifindelse over for [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2's] påstand.

Endvidere nedlægges følgende selvstændige påstande:

Påstand 1:

Principalt tilpligtes [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag C.

Subsidiært tilpligtes [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag D.

Mere subsidiært tilpligtes [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag I.

Tertiært tilpligtes [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink stiplede linje i bilag J.

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

Påstand 2:

[Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] tilpligtes at betale omkostningerne ved skelforretningen.

Oplysningerne i sagen

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

[Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] købte med overtagelse 1. august 2017 ejendommen [Adresse 1], [By 1], [Matr.nr. 1]. Ejendommen anvendes som fritidshus. Ejendommen blev solgt af [Vidne 2] og [Person 1], der havde ejet ejendommen siden 1999. Forud herfor var ejendommen ejet af [Person 2], der i 1969 havde købt ejendommen, der oprindeligt er udstykket i 1963.

[Sagsøger 2] og [Sagsøger 1] ejer ejendommen [Adresse 2], [By 1], [Matr.nr. 2]. Ejendommen er en landbrugsejendom og har været ejet af [Sagsøger 2] og [Sagsøger 1] siden 2001. [Vidne 3] har forud herfor ejet ejendommen siden 1986.

I forbindelse med uenighed om skellets placering mellem de to ejendomme, anmodede [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] om skelforretning. Den 31. marts 2020 afholdte landinspektør [Vidne 1] 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 **Vidne 1** 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 knækpunkt (pkt. 8), således at syrenbusken ved indkørslen til ejendommen **Matr.nr. 1** 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.

V1 vurderede således ikke, at der var vundet hævde over den nordøstlige skrænt.

Vidne 1 (V1)

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. 1**, **V2**, 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.

Vidne 2 (V2)

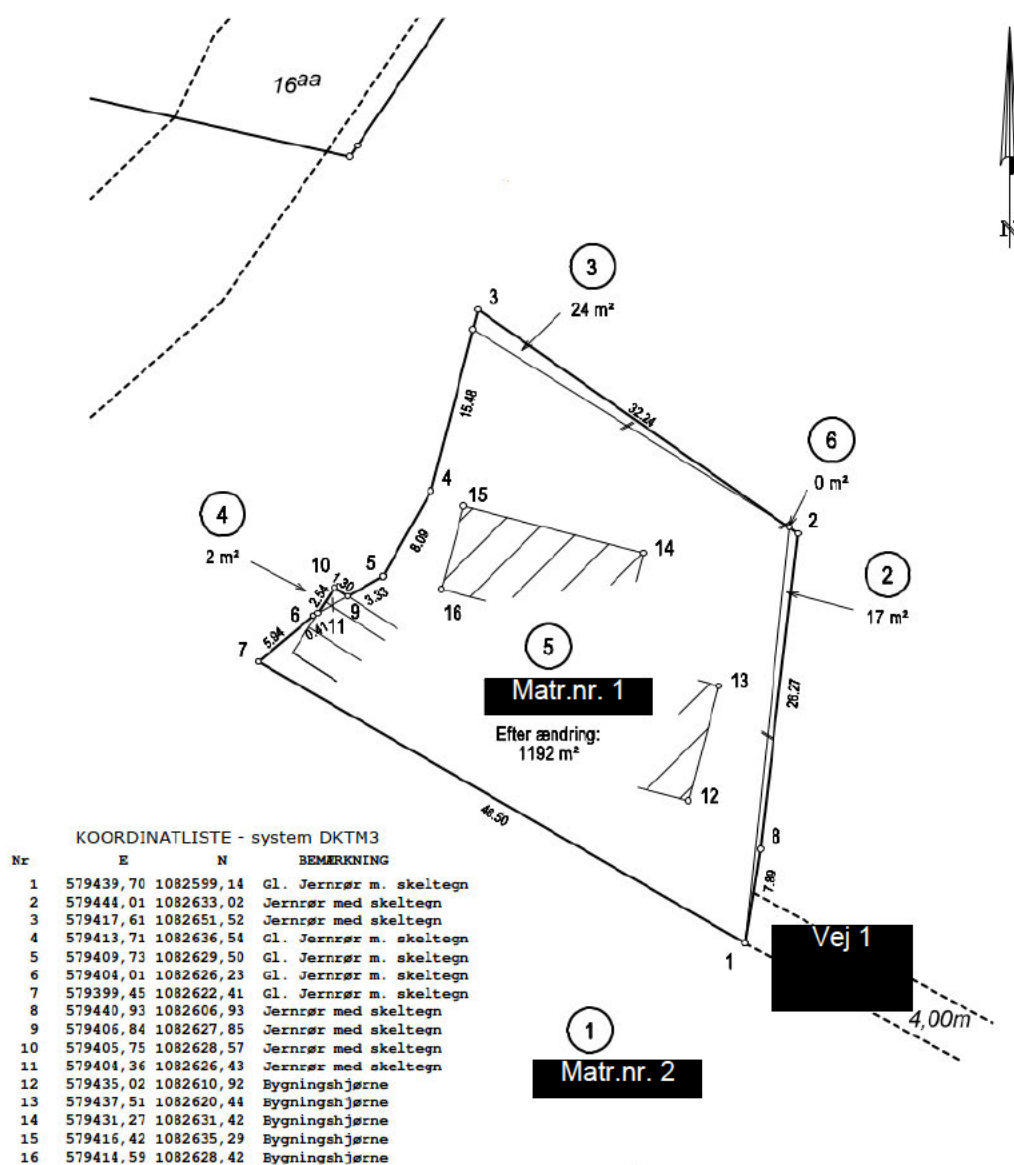
I den sydlige skellinje var der heller ikke belæg for at vinde hævde, idet placeringen af rosenbuskene var baseret på en aftale mellem parterne.

V1 forsøgte at få parternes umiddelbare tilslutning til sin skelfastlæggelse, men der var ønske om betænkningstid.

Således afsagde landinspektør **Vidne 1** 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-

førte knæpunkt (pkt. 8) så syrenbusken kom indenfor skellet og så strækning frem til pkt. 2 fulgte græskanten mellem de to ejendomme. Fra pkt. 2 og videre til pkt. 3 fulgte strækningen også græskanten. Det gamle rør i pkt. 4 under terrassen blev fastholdt, ligesom det også var tilfældet med rørene i pkt. 5, 6 og 7. Mellem pkt. 5 og 6 indførtes dog pkt. 9, 10 og 11, for at tage højde for at der var vundet hævd på det hjørne hvor carporten ragede ud over linjen mellem pkt. 5 og 6.
..."

Skellet er på kort placeret således:



Matr.nr. 1 og 2

Kommune: Lolland Kommune

Opmålt i: marts 2020

Målforskel: 1: 500

Landinspektør j.nr.: 2021298

Vidne 1

Landinspektør

Dato: 31. marts 2020

Virksomhed 1

Omkostningerne ved skelforretningen udgjorde 123.750 kr.

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaringer af **Sagsøger 2** og **Sagsøgte 2** og vidneforklaringer af **Vidne 3** og **Vidne 2**.

Sagsøger 2 har forklaret, at de købte ejendommen 1. januar 2001. De kom fra Nordsjælland. Det første år stod **Vidne 3** 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.

Vidne 3 havde tre gårde og boede ikke på den ejendom, de købte, men hun dyrkede jorden. De har haft et godt forhold til **Vidne 2**. Lærketræet er nok først plantet i 2001 eller 2002. Det stod inde på deres ejendom. Det var dog **Vidne 2**, der plantede lærketræet. Det er ham, der har fjernet lærketræet. Det stod på hans grund, og derfor havde han lov til det. **Vidne 3** har sagt til ham, at hun ikke husker træet.

Sagsøgte 2 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 **Sagsøger 1 og 2**, at de ikke havde lov til. Nogle rosenbuske, postkassen og lærketræet blev efterhånden fjernet af **Sagsøger 1 og 2**. 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 **Vidne 1**. De accepterede skelkendelsen, selvom de ikke var enige. Det var herefter at lær-

ketræet og roserne blev fjernet. Der var også episoder, hvor **Sagsøger 1 og 2** 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 **Sagsøger 2**, at de fjernede hækken og **Sgr. 2** fik 7.000 kr. for at fjerne den. Hækken var en thuja-hæk. Den var ekstrems bred, da de købte ejendommen. Den var 1.26 meter bredere ud mod marken. Hækken var 4 meter høj.

Landinspektør **Vidne 1** 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 parceller 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 hævde hele vejen ud til vejen.

Vidne 3 har forklaret, at hun solgte ejendommen til **Sagsøger 1 og 2**. 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 **Sagsøgte 1** og **Sagsøgte 2's** ejendom. Hun klippede hækken sammen med **Person 2** og en kort tid med **Vidne 2**. 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.

Vidne 2 har forklaret, at han flyttede ind på Adresse 1 i 1998. Sagsøger 1 og 2 flyttede ind ca. 1 år senere. Han fik tæt kontakt med dem senere. De koordinerede beskæringen af hækken. Sgr. 2 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 lærke-træet. 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

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 har i deres påstands-dokument 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, hvorefter 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 præjudikativ værdi i forhold til østlig og nordlig skelgrænse

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 appellantens og de indstævntes ejendomme, og at hækken står på appellantens 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 præjudikativ virkningen uden klare holdepunkter. Hertil kommer, at hegnssloven gælder generelt i forhold til hegn mellem alle typer af ejendomme, og der forholdes specifikt til fælleshegn mellem en have og en landbrugsejendom i hegnssloven § 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 hegnshøjde 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 hævde 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

Sagsøgte ejendom er omkranset af sagsøgernes ejendom, og de sagsøgte har som rekvirent foranstaltet en skelforretning angående ændring af skelgrænserne hele vejen rundt om sagsøgte 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 **Vidne 1** valgte at se bort fra en landsretsdom, som ellers er forpligtet til at følge.

Arealmæssigt er størstedelen af de sagsøgte 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.

...”

Sagsøgte 1 og **Sagsøgte 2** har i deres påstandsdokument anført følgende:

"...

2.1 Hævd

Med de nedlagte påstande påstår de Sagsøgte overordnet stadfæstelse af landinspektør **Vidne 1's** 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 **Vidne 1's** 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 **Adresse 1**, **By 1**, **Matr.nr. 1** (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 hævd til hækkens midte.

Ad. Det sydlige skel

Det gøres gældende, at den Hævdende Ejendom har vundet hævd 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 hævd 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 parcelhaver. 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 Hævde 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 hærværk i forbindelse med fældning af et træ i oktober 2019. Parterne var uenige om, hvorvidt træet stod på de Sagsøgtes eller Sagsøgers ejendom. Sigtelsen blev frafaldet 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.

Rettens 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 Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2, og de tidligere ejere af Adresse 1, By 1, Matr.nr. 1, 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 [Sagsøger 2] og [Sagsøger 1] nedlagte påstand vedrørende denne strækning af skellet.

Vedrørende skellets placering omkring [Adresse 1] i øvrigt, tiltrædes det af de grunde, der er anført herom af landinspektør [Vidne 1], 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. [Sagsøger 2] og [Sagsøger 1] frifindes derfor for de af [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] nedlagte påstande.

Vedrørende fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen bemærkes, at denne var rekvireret af [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2]. 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 [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] 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 [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2]. Sagsomkostningerne fastsættes til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. og af retsafgift med 6.600 kr., i alt 36.600 kr. [Sagsøger 1] og [Sagsøger 2] er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

[Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] tilpligtes at anerkende, at skelgrænsen mod øst og nord mellem [Matr.nr. 1] og [Matr.nr. 2], angivet med en smal linje som matrikulær skelgrænse mellem skelpunkterne 1, 2 og 3 på måleblad dateret 31. marts 2020 udarbejdet af landinspektør [Vidne 1] (sagens bilag 14), skal forblive uændret.

[Sagsøger 2] og [Sagsøger 1] frifindes for de af [Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] nedlagte påstande.

[Sagsøgte 1] og [Sagsøgte 2] tilpligtes at betale samtlige omkostninger ved skelforretningen den 31. marts 2020.

Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 skal til
Sagsøger 2 og Sagsøger 1 betale sagsomkostninger med
36.600 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.