



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 29. november 2021

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

Appellant 1 (Tidl. Sagsøgte 1)

og

Appellant 2 (Tidl. Sagsøgte 2)
(begge advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

Appelindstævnte 1 (Tidl. Sagsøger 2)

og

Appelindstævnte 2 (Tidl. Sagsøger 1)
(begge ved advokat Anders Thomas Hessner)

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

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

Påstande

Appellanterne, Appellant 1 og Appellant 2, har nedlagt påstand om frifindelse.

Endvidere har appellanterne nedlagt selvstændig påstand om, at **Appelindstævnte 1** og **Appelindstævnte 2** tilpligtes at anerkende skellets placering, således som det er indtegnet med pink i bilag C.

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



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

Af det nævnte bilag fremgår påstanden afgrænset således:



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

I det nævnte bilag er påstanden afgrænset således:



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

I det nævnte bilag er påstanden afgrænset således:

Indstævnte, **Appelindstævnte 1** og **Appelindstævnte 2**, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten blandt andet fremlagt en mail af 21. maj 2021 fra landinspektør **Vidne 4**. Heraf fremgår blandt andet:

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

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

Billederne dokumenterer således, at hækken langs den nordlige skellinje er blevet udskiftet i perioden omkring 1983. Om man ved den efterfølgende plantning af hækken har søgt efter gamle skelmærker, ved vi ikke, men såvel **Vidne 1's** erklæring ved skelforretningen som de efterfølgende luftfotografier dokumenterer, at den hæk, der mellem 1983 og 1993 plantes langs ejendommens nordlige grænse, ikke er sat i den ved udstykningen definerede skellinje.”

Mailen var bilagt en række yderligere luftfotos af ejendommen.

Af fotoet fra 1964 fremgår blandt andet:



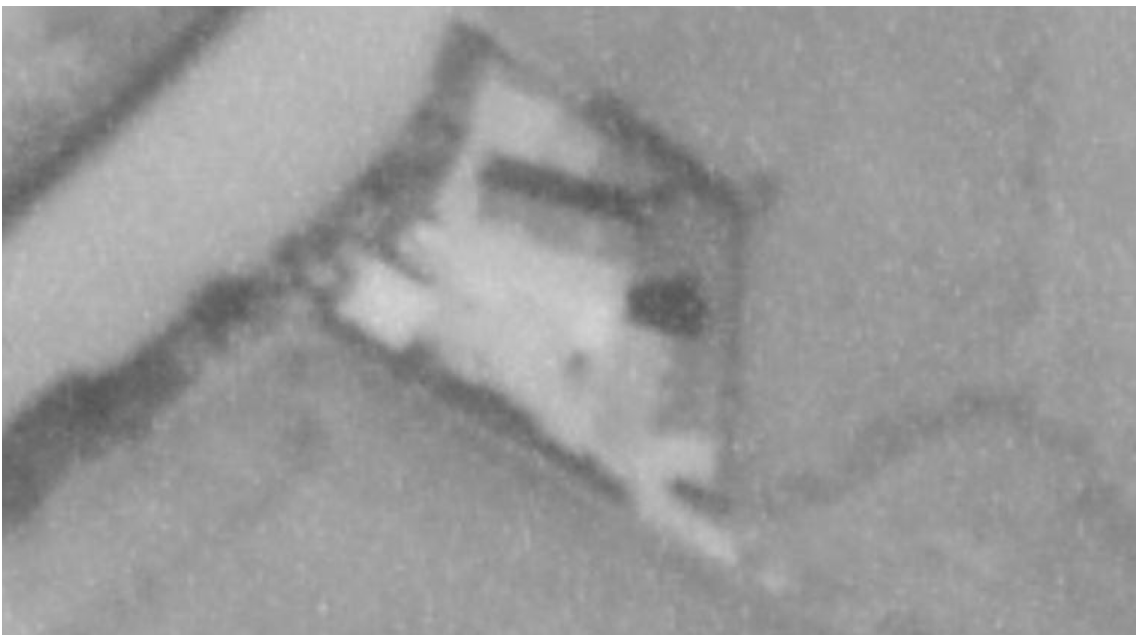
Af fotoet fra 1967 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1974 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1979 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1983 fremgår blandt andet:



Af luftfotoet fra 1993 fremgår blandt andet:



Der er endvidere fremlagt en række luftfotos af ejendommen fra 1999, 2002, 2006, 2010, 2014 og 2016 på grundlag af hvilke landinspektør Vidne 4

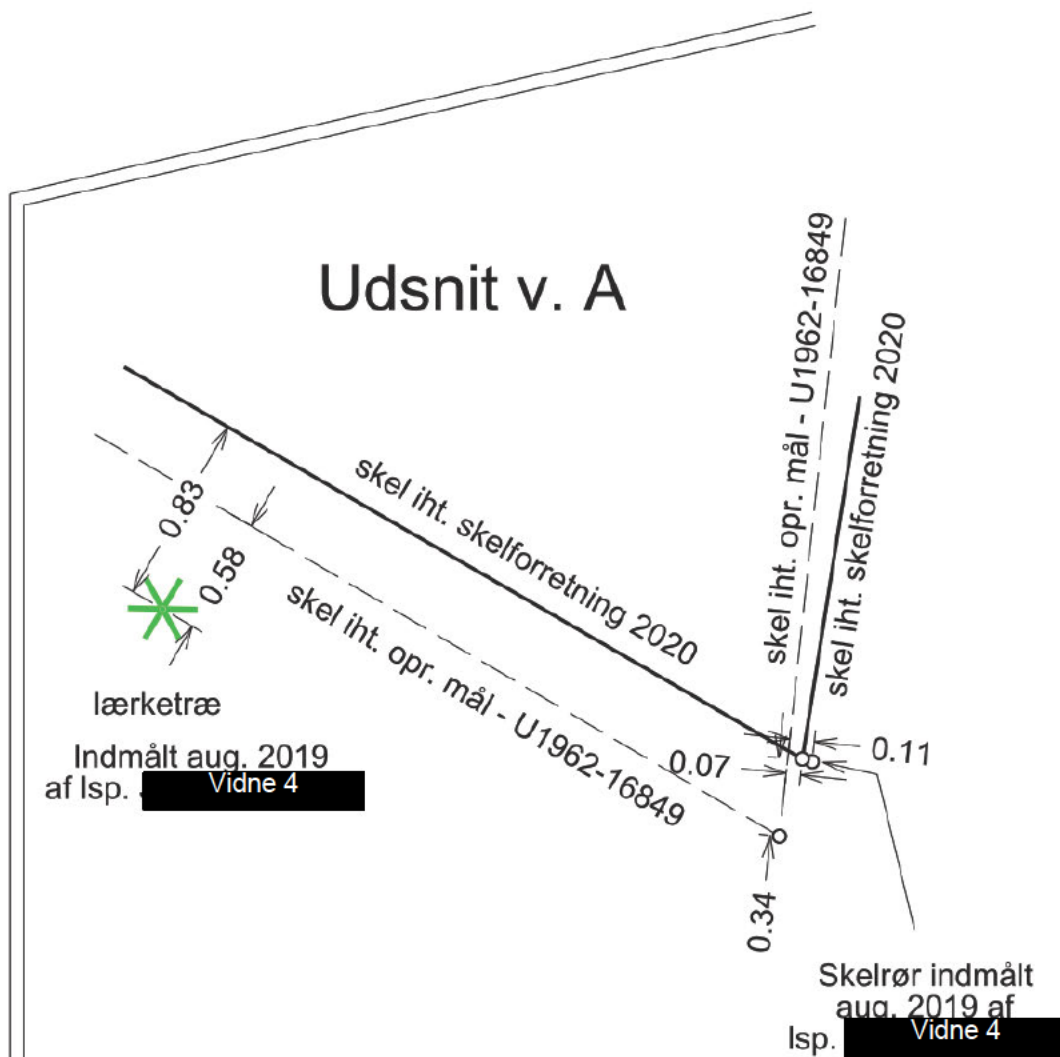
█ har opmålt tykkelsen af såvel den nordlige som den østlige hæk. Det fremgår heraf blandt andet, at bredden af hhv. den nordlige hæk og den østlige hæk var opmålt således:

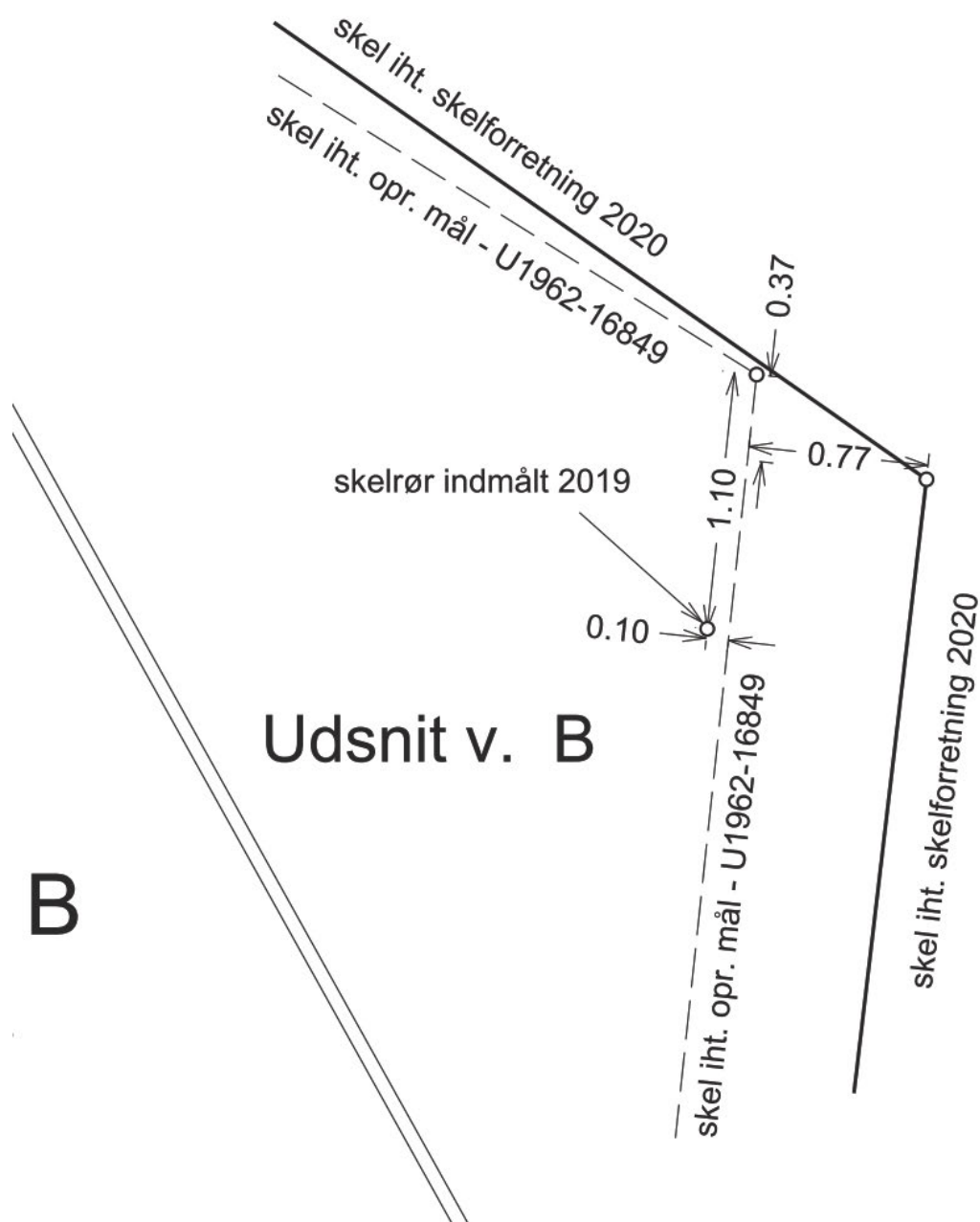
Årstal	Bredde nordlig hæk	Bredde østlig hæk
1999	1,9 m	2,5 m
2002	1,5-1,6 m	1,3 m
2006	1,4 m	1,7 m
2010	1,5 m	1,9-2,1 m
2014	1,4-2,1 m	2,4 m
2016	2,0-2,2 m	2,3 – 3,2 m

Der er for landsretten herudover fremlagt en række nye kortbilag.

Af et kortbilag af 26. august 2021 udarbejdet af landinspektør █ Vidne 4

█ fremgår blandt andet følgende kortbilag:





Forklaringer

Appellant 2 og Appelindstævnte 1 har afgivet supplerende forklaringer. Vidne 1, Vidne 5 og Vidne 4 har endvidere afgivet forklaring.

Appellant 2 har supplerende forklaret blandt andet, at han arbejder som konsulent vedrørende fast ejendom i et større firma. Han har herudover sine egne faste ejendomme.

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

Appellant 1 (*)

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

I efteråret 2017 skar de den nordlige og østlige hæk voldsomt til. Den blev skåret ned til under 1 meters højde og 80 cm i bredden. Han havde ikke forinden talt med **Appelinstævnte 1 og 2** om beskæringen, og det var heller ikke noget, de protesterede over. Det viste sig, at hækken ikke kunne tåle at blive skåret så meget ned, så den gik ud. Han bad **Appelinstævnte 1** om at fjerne hækken, og det gjorde han for 7.000 kr.

I maj måned 2018 kom de til ejendommen, og der var sat en række pæle op, der viste, hvor deres grund skulle gå. **Appelinstævnte 1** sagde, han havde fundet skelpælene. Han målte efter i forhold til sit eget kort, og det passede ikke med de oplysninger, han havde, idet der manglede 1,65 meter af grunden på den østlige side. Det sagde han til **Appelinstævnte 1**, men han fastholdt sin opfattelse. ***** og han rekvirerede herefter landinspektør **Vidne 5**, der **Appellant 1 (*)** kom ud og foretog en række opmålinger. **Vidne 5** ville imidlertid ikke sige noget om sin opfattelse, da han så ville blive inhabil i forhold til en skelforretning. Der var brug for en skelforretning. Han sagde herefter til **Appelinstævnte 1**, at de måtte have en skelforretning, men det reagerede **Appelinstævnte 1** ikke på.

Han mener, at det må være **Appelinstævnte 1**, der har flyttet skelpælene, da han selv på et tidspunkt fandt skelpælen i et hjulspor, han selv havde fået lagt skærver på. Der var tale om gamle stålpæle og en træpæl. Da **Appelinstævnte 1** på et tidspunkt fjernede hans lærketræ, skred han til politianmeldelse.

Appelinstævnte 1 har forklaret supplerende blandt andet, at han, da han efter aftale med ****** fjernede hækken, satte nogle træpæle til at markere, hvor hækken havde været. Da **Appellant 2** ikke ville acceptere skellet, sagde han, at de måtte finde de rigtige skelpæle frem. Han har ved hjælp af en specialist, der havde en metaldetektor, genfundet de oprindelige skelpæle. Han har ikke flyttet disse skelpæle. Pælene lå et godt stykke under overfladen, og de trak dem op til overfladen.

Appellant 2 ()**

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

Han er ikke enig i målingerne, der er anført i landinspektør **Vidne 4's** kortudsnit B, men de accepterede landmålerens afgørelse, bl.a. fordi værdien af jorden nok kun var ca. 4.500 kr. Oprindeligt angik sagen et langt større areal på omkring 400 m².

Vidne 1 har forevist bilaget til skelkendelsen (X:182) forklaret blandt andet, at den tykke sorte linje er midten af hækken, hvor han trak skellet, og at den tynde sorte linje er den matrikulære linje. Han kan se på bilaget, at han ikke flyttede skelpunktet i det sydøstlige hjørne. Han gik således ud fra det matrikulære skel. Han husker det ikke længere, men ud fra sine registreringer må han fastholde, at det svarer til det sted, hvor skelpælen stod. Han mener ikke, at der var en forskel på 34 cm.

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

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

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

Vidne 5
Appellant 2 har forklaret blandt andet, at i sit gamle landinspektørfirma af den 6. august 2019 blev bedt om at foretage en opmåling. Det var en af hans ansatte, der gjorde dette. Der blev ikke foretaget en egentlig skelopsætning, men kun en opmåling. Det skyldtes, at landinspektører ikke har hjemmel til at afsætte skel af gamle udstykkede ejendomme, hvis det skel, de ved målinger kommer frem til, ikke stemmer overens med de faktiske ejendomsgrænser i marken, jf. § 4 i landinspektørloven.

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

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

Vidne 4 har forklaret, at han er landinspektør. Han har lavet kortet af 26. august 2021 (X:265). Han er gået ud fra de oprindelige tegninger fra 1963 og Vidne 5's indmålte skelpæle samt de fem indmålte punkter på bygningen. Hermed har han kunnet konstatere, at der er en forskel på de steder, hvor skellet skulle være, og de indmålte skelpæle. Han vil mene, at hans beregninger kun har en usikkerhed på 5 cm. I det sydøstlige hjørne konstaterede han på den baggrund, at der var en forskel på 34 cm. mellem skelpælen, som blev indmålt af Vidne 5 og hans beregning. I det nordøstlige hjørne var afvigelsen 1,1 meter. Han har aldrig været på ejendommen.

Anbringender

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

Appellant 1 og Appellant 2 har yderligere anført, at byrettens præmis om, at der var tale om en særdeles bred hæk, der havde karakter af et fælles hegn, er forkert.

Landsrettens begrundelse og resultat

Navnlig henset til landinspektør Vidne 1's forklaring er det – uanset beregningerne fra landinspektør Vidne 4, som er foretaget uden at have beset forholdene i marken – ikke godtgjort, at skelpælen i det sydøstlige hjørne er placeret 34 cm forkert i forhold til det matrikulære skel.

Den omtvistede hæk er i det hele plantet på Appelindstævnte 1 og Appelindstævnte 2's ejendom, der omkredser Appellant 1 og Appellant 2's ejendom, men tæt ved det matrikulære skel mellem ejendommene. Det kan efter bevisførelsen ikke fastlægges, om hækken er plantet af ejeren af den ene eller den anden ejendom.

Landsretten finder, at det ikke ved bevisførelsen er godtgjort, at Appellant 1 og Appellant 2 eller de tidligere ejere af deres ejendom har udøvet en ejers råden over de arealer, der er omfattet af Appellant 1 og Appellant 2's hævdpåstande. Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til en anden vurdering.

Der er herefter ikke grundlag for at tage nogen af Appellant 1 og Appellant 2's påstande for landsretten om skellets placering til følge.

Navnlig henset til baggrunden for tvistens opståen, sagens forløb og parternes påstande under skelforretningen sammenholdt med sagens udfald, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at bestemme, at Appelindstævnte 1 og

Appelindstævnte 2 endeligt skal bære nogen del af omkostningerne til skelforretningen.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald, forløb og omfang skal Appellant 1 og Appellant 2 i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til Appelindstævnte 1 og Appelindstævnte 2 til dækning af udgifter til advokatbistand. Beløbet er inkl. moms, da Appelindstævnte 1 og Appelindstævnte 2 ikke er momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Appellant 1 og Appellant 2 inden 14 dage betale 30.000 kr. til Appelindstævnte 1 og Appelindstævnte 2.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.