

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 8. juni 2018 i sag nr. BS 2G-510/2017:

Part 1 (1)

og

Part 2

mod

Part A (A)

og

Part B

Parternes påstande

Sagsøgerne

1 og Part 2 har nedlagt påstand følgende påstand:

"Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke har vundet hævde på nogen del af Matr. nr. 1, og at skellet mellem Matr. nr. 2 og 1, forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. bilag 13, underbilag 6, og således i overensstemmelse med det oprindelige skel."

1 og Part 2 har endvidere nedlagt påstand om frifindelse overfor A og Part B's selvstændige påstand.

De sagsøgte

A og Part B har nedlagt følgende principale påstand:

"Frifindelse, således at skellet mellem Matr. nr. 2 og 1, forløber fra pkt. A til B, fra B til C og fra C til D, som anført af landinspektør Person 1 på dennes måleblad af den 25. april 2017, jf. bilag 13, underbilag 6."

A og Part B har endvidere nedlagt følgende subsidiære påstand:

"Sagsøgerne tilpligtes at anerkende at skellet mellem Matr. nr. 2 og 1 forløber fra pkt. A til B, fra B til F og fra F til D som anført på måleblad af 25. april 2017 med indsat pkt. F, jf. sagens bilag A."

A og Part B har endelig nedlagt selvstændig påstand om, at 1 og Part 2 skal betale 80.733,53 kr. med tillæg af procesrente fra den 21. juli 2017 og til betaling sker.

Sagens problemstilling og baggrund

Sagen angår, om A og Part B som ejere af ejendommen, Matr. nr. 2, beliggende Adresse 1, 3000 Helsingør, har opnået ejendomsret ved hævde til et areal, der oprindeligt har været omfattet af ejendommen Matr. nr. 1, beliggende Adresse 2, der tilhører 1 og Part 2. Der skal herunder tages stilling til, om brugen af den omhandlede del af Adresse 2 er sket i henhold til aftale, eller om der er tale om retsstridig råden. Retsgrundlaget for sagen findes bl.a. i DL 5-5-1.

1 og Part 2 har siden 1971 ejet ejendommen Matr. nr. 1, beliggende Adresse 2 i Helsingør. A og Part B har siden 2015 ejet naboejendommen Matr. nr. 2, beliggende Adresse 1. Det er oplyst, at en tidligere ejer af Adresse 1 engang i 1950'erne opførte en carport til dels på Matr. nr. 1, Adresse 2. Carporten har gennem skiftende ejerled haft samme placering. Den del af Matr. nr. 1, Adresse 2, som carporten ligger på, udgør efter det oplyste ca. 14 m².

På et møde mellem parterne i april 2016 orienterede A og Part B om planerne for nybyggeri på deres ejendom. 1 og Part 2 anførte på mødet, at carporten til dels lå på deres ejendom. A og Part B fandt, at det omhandlede areal tilhørte deres ejendom. Der blev afholdt skelforretning, og i erklæringen herom af 25. april 2017 fandtes A og Part B som ejere af Matr. nr. 2, Adresse 1, at have opnået ejendomsret ved hævde over den omhandlede del af Matr. nr. 1, Adresse 2.

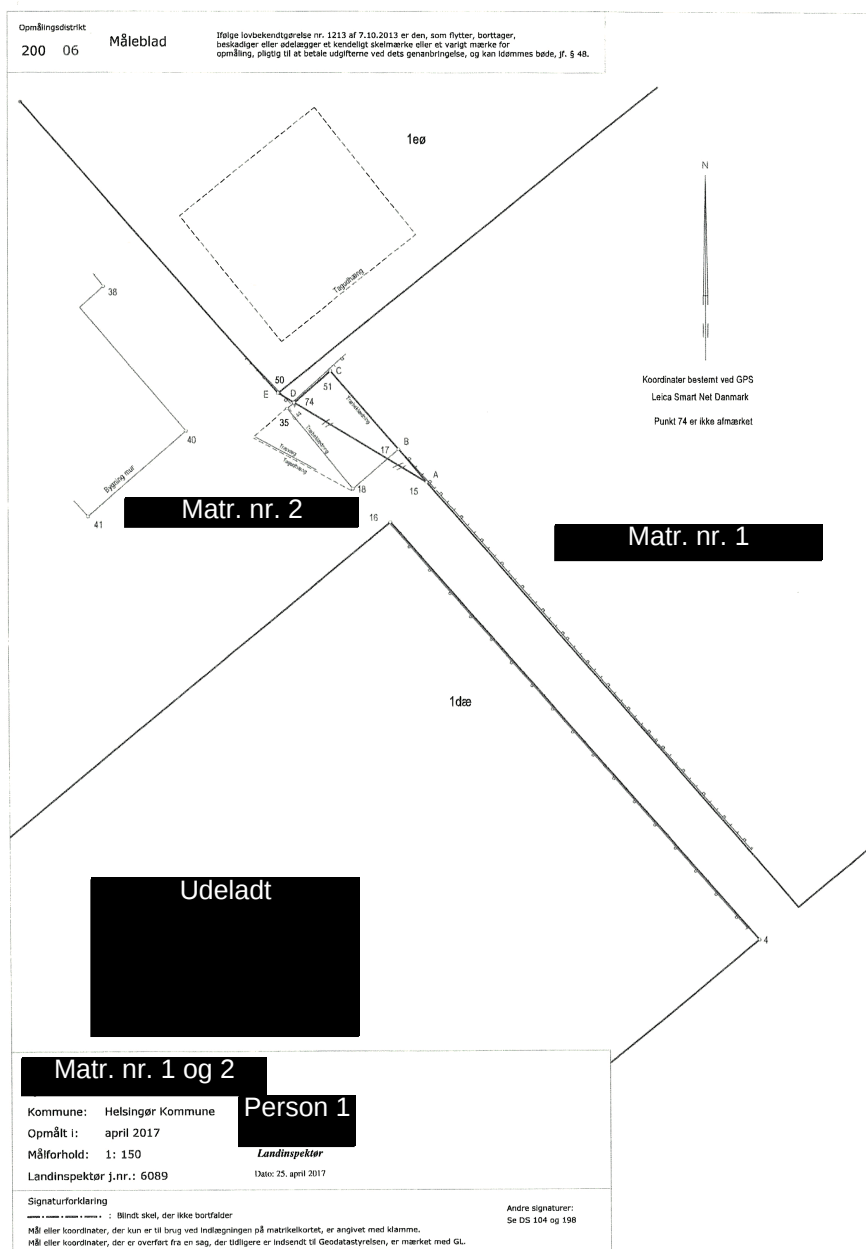
A og Part B's subsidære påstand angår et mindre areal foran carporten, som ikke var omfattet af 1 og Part 2's oprindelige påstand under sagen. A og Part B har gjort gældende, at den del af 1 og A's endelige påstand, der angår det mindre areal foran carporten, er anlagt efter udløbet af fristen herfor, og at de har vundet ejendomsret til i hvert fald dette mindre areal.

A og Part B's selvstændige påstand angår udgifterne til skelforretningen.

Oplysningerne i sagen

Kortbilag

Der er i påstandene henvist til sagens bilag 13, som er erklæringen af 25. april 2017 om skelforretningen, og bilag 6 til erklæringen, der er et måleblad over forholdene på stedet:



Ejendommen **Matr. nr. 2**, **Adresse 1**, blev den 18. marts 1951 købt af **Person 2**.

Han solgte ejendommen ved skøde underskrevet den 11. juni 1962 til **Person 3 (P3)** og **Person 4**. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

1.

Med ejendommen følger de på samme stående bygninger, herunder annex og garage ...

...

3.

... Sælgeren har oplyst, at en garage ifølge mundtlig tilladelse delvis er opført på naboparcellen **Matr. nr. 3**.

...."

Der er enighed om, at **Matr. nr. 1**, **Adresse 2**, er udstykket fra **Matr. nr. 3**.

P3 og **Person 4** solgte ved skøde underskrevet den 12. juni 1987 og den 24. maj 1987 ejendommen **Matr. nr. 2** til **Vidne 1 (V1)**. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

§ 3

Sælgerne oplyser:

1. at de på ejendommen værende bygninger med deri værende installationer sælgerne bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet

...

8. at der sælgerne bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.

..."

Carporten var ikke omtalt i skødet.

A og **Part B** købte herefter ejendommen den 22. september 2015.

Ejendommen **Matr. nr. 1**, **Adresse 2**, var oprindeligt ejet af blikkenslagermester **Person 5**. Han gik konkurs, og **1** og **Part 2** købte ejendommen af konkursboet den 28. maj 1971. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

Det solgte overdrages, således som det er og forefindes og af køberen beset og godkendt uden ansvar for boet.

...

Med hensyn til de på ejendommen tinglyste servitutter henvises til tingbogen, idet specielt bemærkes, at der den 28. juli 1919 er lyst skøde om bebyggelse, benyttelse, hegn m.v."

Carporten var ikke omtalt i skødet.

Efter høring af blandt andre **1** og **Part 2** gav kommunen den 23. august 2016 **A** og **Part B** tilladelse til opførelse af et nyt hus på deres ejendom.

1 og **Part 2** daværende advokat bad i et brev af 10. oktober 2016 **A** og **Part B** om at fjerne carporten. Advokaten tilføjede, at anmodningen kunne opfattes som en opsigelse af den aftale, der tidligere var indgået mellem hans klienter og den tidligere ejer om, at carporten kunne stå på en del af **1** og **Part 2's** ejendom.

I et brev af 12. oktober 2016 til **V1**, tog **A** og **Part B's** daværende advokat forbehold for, at rejse krav mod hende som sælger, hvis **1** og **Part 2** fik medhold i deres nedrivningskrav, og i at det omhandlede areal tilhørte dem.

A og **Part B's** daværende advokat anmodede den 17. november 2016 et landinspektørfirma om foretagelse af skelforretning. Skelforretningen blev afholdt den 5. april 2017 med deltagelse af sagens parter og deres advokater. Endvidere deltog **V1**.

I erklæringen af 25. april 2017 hed det konkluderende:

"....

Landinspektør bemærkninger og erklæring

...

Bevisbyrden for at en besiddelse i hævdstid er baseret på en brugsret (aftale) påhviler den der anfægter, at der er vundet hævd.

...

Oplysningen i skødet fra 1962 findes alene som referat af en mundtlig aftale. "Aftalen" foreligger ikke skriftligt bekræftet ved underskrift af de daværende ejere af ejendommene.

Hertil kommer at "aftalen" ikke beskriver omfanget af brugsretten på **Matr. nr. 1** (antal m2) eller hvor brugsrette er placeret eller om hvor længe brugsretten er gældende eller om en eventuel økonomisk kompensation.

Der findes tillige ingen skriftlig dokumentation eller omtale af "aftalen" i skøder efter 1962 på **Matr. nr. 2** (ejendommen er handlet 3 gange) og heller ikke i skødet fra 1971, hvor **A** erhverver **Matr. nr. 1**.

...

Jeg finder det derfor ikke godtgjort at brug af en del af Matr. nr. 1 er sket efter aftale således, at det kan udelukke hævd.

Med dette som udgangspunkt skal det herefter vurderes om betingelserne for at vinde ejendomsret ved hævd til det omstridte areal er opfyldt.

Betingelserne for at kunne opnå ejendomsret ved hævd er, at der ubrudt er råderet over et areal i mere end 20 år ved den på stedet naturlige ejerråden.

De af mig fremfundne luftfoto (...) viser alle tilstedeværelse af en bygning på en del af Matr. nr. 1 i tidsperioden 1989-2014.

...

På baggrund af ovenstående må det lægges til grund at carporten har haft en udstrækning og placering som den findes i dag, og at de 2 ejere af Matr. nr. 2 successivt tilsammen har anvendt carporten (og dermed end del af Matr. nr. 1) med en ejers råden i mere end 20 år.

Jeg finder det derfor godtgjort, at den tidligere og nuværende ejer af Matr. nr. 2 i hvert fald i tidsrummet fra 1989-2016 har rådet over det omstridte areal, som en del af ejendommen Matr. nr. 2 og således opfylder betingelserne for at opnå ejendomsret til arealet."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Part 2, Part B, A og V1.

Part 2 har forklaret, at han under sin ansættelse i Justitsministeriet var udstationeret som dommerfuldmægtig ved Retten i Silkeborg. Hans hustru arbejdede som tandlæge ligeledes i denne periode i Silkeborg. Han og hans hustru købte ejendommen på Adresse 2 under udstationeringen. De havde en lejlighed i Gentofte, men ville gerne længere op ad kysten. Hans hustru ville eventuelt søge arbejde som tandlæge i Helsingborg, og Helsingør var et godt udgangspunkt herfor. Huset var opført ca. 15 år tidligere og var således forholdsvist nyt. De fik dog en byggesagkyndig til at kigge på det, inden købet. De var på ejendommen med en ejendomsmægler en forårsdag i 1971 og bad om at få de papirer, der knyttede sig til ejendommen. De fik bl.a. et matrikelkort. Det var helt åbenbart, at der var et knæk på skellinjen mod ejendommen på Adresse 1. Imidlertid viste de faktiske forhold, at en carport var opført i knækket. Han ringede til P3, der ejede Adr. 1, som oplyste at carporten stod på Adresse 2, at der var indgået aftale herom mellem de tidligere ejere, og at aftalen var gået videre. De købte ejendommen af konkursboet efter Person 5. Person 5 bekræftede P3's oplysninger. Han oplyste også, at der ikke var betalt for

Adresse 1 (Adr. 1)

brugen af den jord, der hørte til [Adresse 2]. Han drøftede med sin hustru, hvad de skulle gøre. Det ultimative ville være at bede om, at carporten blev revet ned. De var imidlertid nye i området, som dengang var et pænt kvarter og beboet af folk, der holdt deres haver. Af hensyn til naboskabet ville de ikke stille krav om nedrivning. Han sagde derfor til [P3], at han fortsat kunne brug den del af deres ejendom, som carporten stod på. [P3] ønskede ikke en byrde lyst på deres ejendom. [P3]-familiens brug af arealet med carporten var i øvrigt begrænset til, at de kørte deres bil ind i carporten, steg ud af bilen og gik ind på deres ejendom. Det var ingen genevirkninger. Der var således ikke tale om et opholdsareal, hvor der blev talt i telefon. Mobiltelefoner var heller ikke opfundet dengang.

Der kom nye ejere på [Adresse 1]. Det var [V1] og [Person 6]. [Person 6] optrådte som ejer. De vidste ikke, at [V1] var eneejer. De drøftede eksempelvis et skyggende træ på [Adresse 1] med [Person 6]. Træet blev straks efter fældet. Der var tidligere luftledninger til ejendommene. Som følge af bevoksning på deres ejendom kunne der godt ryge en sikring en gang imellem, så strømforsyningen til [Adresse 1] til dels blev afbrudt. Løsningen blev, at ledningerne til [Adr.1] blev gravet ned i tilkørselsvejen. [V1] og [Person 6] betalte selv udgifter til nedgravningen af ledningerne. Han tilbød, at de kunne betale en andel af udgifterne, da forholdet til dels beroede på beplantning på deres ejendom. [Person 6] afviste pure betalingstilbuddet, men han havde jo også en carport stående på deres grund uden at betale for det. Han talte med [Person 6] ude på tilkørselsvejen om denne brug kort tid efter, at [V1] og [Person 6] var flyttet ind. Han spurgte, om [Person 6] var klar over, at carporten stod på deres jord. [Person 6] virkede ikke overrasket over det. Da han bagefter talte med sin hustru om det, sagde hun, at det var mærkeligt, at [Person 6] ikke havde udtrykt taknemmelighed over det. Han antog, at dette beroede på, at [Person 6] havde fået oplysning om ordningen af sælgerne. Det stod i sælgerens skøde, at carporten stod på [Adresse 2]. Det må anses for åbenbart, at [V1] og [Person 6's] advokat havde kigget sælgerens skøde igennem og set oplysningen om brugen af [Adresse 2].

På et tidspunkt efter årtusindskiftet blev han opsøgt af [Person 6], der bad om tilladelse til at renovere carporten, hvilket ville indebære, at han skulle ind på deres grund. De skulle ned til deres hus i Frankrig og ville derfor ikke være hjemme i en periode. Han gav derfor [Person 6] lov til at udføre arbejdet. Hans hustru sagde bagefter, at hun burde have været taget med på råd. Det var han enig i. Det var ikke på tale at kræve leje for brugen i [P3's] ejertid. Der var heller ikke rigtig passende lejlighed til at gøre det, da [V1] og [Person 6] boede der. [Person 6] var i lange perioder enten syg eller arbejdsløs og havde det derfor svært.

De blev ikke kontaktet af [Familie 1] eller [Fam. 2], da [Adr.1] skulle sælges.

Familie 2 (Fam. 2)

Den var til salg meget længe. De mødte ikke [A] og [Part B] i forbindelse med overdragelse af ejendommen. [A] og [Part B] boede ikke på ejendommen til at begynde med på grund af svamp. Selv kunne de være i Frankrig i længere perioder. Efter hjemkomst fra et ophold i Frankrig, stod der en sammenplantning foran deres dør fra [Fam. 2]. Det var ikke så betænksomt, da det kunne indikere, at der ikke var nogen hjemme. Der blev holdt et møde, hvor [A] og [Part B] bad dem om tilladelse til under en byggeperiode at bruge tilkørselsvejen til arbejdskørsel. Det krævede, at vejen i en periode blev gjort bredere. [A] og [Part B] var kommet med en tilsvarende anmodning til ejerne i [Adr. 3], der havde følt sig ret pressede. Tanken var, at hegnet til [Adresse 2] skulle tages ned, så man kunne køre med store maskiner på deres grund. Han sagde til dem, at de i forvejen lånte jord. Han viste dem papirerne, herunder den gamle plan over grundene, der viser, at skellet slår et knæk. Det kom som en ubehagelig oplysning for dem begge. Han spurgte om [Person 6] eller [V1] ikke havde sagt noget om det. [A] påbegyndte en sætning. Hun sagde noget med, at det jo var lang tid siden. Hun blev dog afbrudt af et vredt blik fra sin mand. Man fik opfattelse af, at [A] og [Part B] havde en maskepi med [V1]. De skrev senere, at de ikke var indsforstået med, at adgangsvæjen blev gjort bredere. De gav samtidig [A] og [Part B] tilladelse til at bruge jorden, som carporten stod på. De byggeplaner, de var blevet præsenteret for på mødet var chokerende. Der skulle bygges et nyt stort hus i to etager, selv om der var tale om et gammelt villakvarter. Det ville være mulighed for indkig fra [Adr.1] til deres hus og terrasse. Det var et overgreb, der kom bag på dem. Hvis man vil have sundudsigt, må man købe et hus tættere på kysten end 5. række. Der er også andre i kvarteret, der er utilfredse med projektet. Der blev klaget til kommunen, men det var som at slå i en dyne. [A] og [Part B] antog advokat. De antog også selv advokat, der i efteråret 2016 opsagde aftalen om brugen af en del af deres ejendom til placering af carporten.

Adresse 3 (Adr. 3)

Han havde kontakt til [P3] og [Person 5], inden de købte ejendommen. Han foretog sig ikke noget i forhold til konkursboet. Der kunne ikke gøres ansvar gældende mod boet. Der var derfor ikke anledning til at få indskrevet i skødet, at en del af ejendommen var udlånt. De valgte at få en mundtlig aftale med [P3]. De fandt ikke anledning til at få aftalen nedfældet. [Adr.1] var til salg meget længe, inden [A] og [Part B] købte den. Han bad ikke om at få aftalen med [Familie 1] nedfældet, inden ejendommen blev sat til salg. Det så han ingen grund til. Der blev ikke talt om carporten før end på mødet i april 2016. [A] talte over sig, fordi hun vidste, at der var en aftale. [Part B] udbad sig dokumentation for aftalen om brugen. [A] og [Part B] var gået til advokat. De gik derfor også selv til advokat. Deres advokat fandt frem til skødet fra 1962.

Der blev indgået mundtlig aftale med [P3]. Der blev ikke lavet noget på skrift. Der blev også indgået mundtlig aftale med [Person 6]. Der var ikke heller ikke her noget på skrift. De vidste ikke, at [V1] var

enejer.

Part B har forklaret, at han er professionel sejlsportsmand og laver kurser i coaching. Han er uddannet i bl.a. idræt fra universitetet. De søgte på nettet efter en grund, hvor de kunne bygge et hus. Der er ikke mange byggergunde til rådighed i Helsingør. De søgte derfor også efter en ejendom med et hus, som kunne rives ned og give plads til et nyopført hus. Carporten fremgik af salgsannoncen. De så på ejendomme flere gange og talte med V1. Der blev ikke sagt noget om, at carporten stod på naboens grund. Det blev ikke nævnt på noget tidspunkt af salgsprocessen. De fik bilag D i forbindelse med handlen. Deres advokat sagde ikke noget om en carport. De undersøgte mange faktiske forhold om ejendommen inden købet, men overlod det juridiske til advokaten. Omkring indflytningen ville de præsentere sig selv for kvarterets beboere. De delte et brev ud til alle i kvarteret. De fortalte også om, at de havde tænkt sig at bygge et nyt hus. De var godt klar over, at der kunne være genevirkninger for de omkringboende i byggefasen. Efter overtagelsen havde deres arkitekt bedt om, at en landmåler gennemgik forholdene. Landmåleren gjorde opmærksom på, at der kunne være et problem i forhold skeldragningen på det sted, hvor carporten stod. Efter oplysningen fra landmåleren fandt han kortet, der er gengivet i bilag D, s. 159. Her så man, at knækket på skellinjen var streget ud. Der var officielle stempler på. Han sendte kortet til landmåleren og gik ud fra at forholdet var i orden. De var ikke supertilfredse i Adr. 3 med udsigten til arbejdskørsel. De var også til møde med Familie 3. De ville præsentere deres projekt. De forestillede sig, at forhandlingerne kunne ende med køb, lån eller leje af en del af grunden på Adr.2 til brug for arbejdskørsel. Familie 3 troede, at temaet for mødet var et andet. Der blev sagt, at carporten stod på deres grund. Det var givet et forstyrrende element at få et højt hus i kvarteret, men planforholdene muliggjorde byggeri i højden. Det kom som et chok for 1 og Part 2, da de så projektet, selv om huset var placeret på grunden, så der ikke var mulighed for indkig. Part 2 gjorde det klart, at han mente, at carporten lå på grunden til Adr.2. Der blev ikke sagt noget om, at forholdet var omtalt i et skøde.

Adresse 2 (Adr. 2)

Der har også været uoverensstemmelse om en gren fra et cedertræ, der stod på Adr.2 og havde grene, der gik hen over tilkørslen til Adr.1. Grenene var placeret i en højde, der vanskeliggjorde kørsel med byggematerialer m.v. Forholdet blev afgjort af hegnssynet, der bestemte, at der skulle være en frihøjde på 4 m. Familie 3 indbragte sagen for retten, men sagen blev løst ved et forlig. Det er nyt for ham, at Familie 3's tidligere advokat i et brev til kommunen anmodede om, at der blev udstedt et nedrivningspåbud. Han deltog i skelforretningen. Det gjorde V1 også. Han hørte ikke noget til, at V1 blev spurgt om, hvorvidt der var en aftale. Der blev foretaget nabohøring om positionen for deres hus på grunden. Da landmåleren pegede på det mulige problem vedrørende skeldragningen ved carporten henvendte han sig til deres advokat, da der kunne blive tale om ansvar for advokaten. Advokaten fandt, at de skulle spørge, om der forelå dokumentati-

on for en aftale. Det var i marts 2016, at landmåleren rejste problemet.

A har forklaret, at hun deltog i mødet i april 2016, da de præsenterede deres projekt for 1 og Part 2. Det var tilladt at bygge i højden til at bygge i højden i kvarteret, og der var tre andre nye huse af samme type som deres i området. 1 sagde, at hun syntes, at de skulle flytte på landet, hvor der var bedre plads til et hus, som de påtænkte at bygge. Part 2 bragte spørgsmålet om carporten op. Det passer ikke, at hun sagde noget, der fremtrådte som om, at hun godt vidste, at der var en aftale. Hun vidste slet ikke, at der var en problemstilling. Hun ville bare have et godt naboskab, hvor man hilser på hinanden. De er tidligere blevet stævnet, fordi Familie 3 ikke ville respektere hegnssynets kendelse om grenene, der hang hen over indkørslen.

V1 har forklaret, at hun ikke vidste, at der var noget med carporten, da hun købte Adresse 1 i 1987. Hun hørte ikke noget om den i sin ejerperiode fra 1987 til 2015, heller ikke fra sin mand. Han er død nu. De havde ingen hemmeligheder for hinanden. Han ville have sagt det til hende, hvis der var noget særligt med carporten. I 2000 lagde Person 6 nyt tag på carporten. Der blev heller ikke i den forbindelse sagt noget om, at der skulle være noget særligt med carporten. Det var noget personligt, fra før de blev gift, der var baggrunden for, at hun var eneejer af ejendommen. De boede sammen, inden hun købte, og de boede sammen på ejendommen. Det var dem, der betalte for nedgravningen af strømledningen. Det var vist noget med deres kastanietræ og Famile 3's cedertræ. Hun mener ikke, at der er taget forbehold om erstatningskrav mod hende. Hun kender dog til sagen, som har rystet hende. Hendes mand var syg, og det var svært. Hun har ladet henvendelser fra Fam. 2's advokat gå videre til sin advokat. Hun kan ikke genkende brevet af 12. oktober 2016 fra Fam. 2 advokat. Hun talte med Person 6 om forholdet, inden han døde, men han var så påvirket af morfin, at han ikke kunne sige noget.

Parternes synspunkter

1 og Part 2

"2.1 Til støtte for Sagsøgers nedlagte påstand gøres følgende gældende:

2.1.1 Garagen tilhørende Sagsøgte er delvis beliggende på Sagsøgers grund Adresse 2, jf. bilag 6 og 13.

2.1.2 Rettigheden til delvist at benytte Sagsøgers matrikel, hvorpå Sagsøgtes garage er opført, bygger på en tinglyst aftale, jf. bilag 2. Den tinglyste aftale har bestået og været uopsagt frem til Sagsøgers opsigelse ved skrivelse af 10. oktober 2016, jf. bilag 10. Aftalen har derfor været gyldig og gældende indtil Sagsøgers opsigelse.

2.1.3 Rettigheden til delvist at benytte Sagsøgers matrikel, bygger udover den tinglyste aftale tillige på en mundtlig aftale, der er blevet idereformidlet mundtlig til alle tidligere ejere af [Adresse 1].

2.1.4 Det bestrides, at Sagsøgte har have erhvervet ret over arealet. Betingelserne for hævde ikke er opfyldt, idet der ikke har været tale om en retsstridig råden over det omtvistede areal.

2.1.5 Idet den faktisk råden over det omtvistede areal bygger på en tinglyst aftale, vil den udførte råden i sagens natur ikke kunne være retsstridig. Det forhold at Sagsøgte hævder ikke at være bekendt med den tinglyste aftale, kan ikke føre til et andet resultat, jf. TBB2008.633V.

2.1.6 Det bestrides, at landinspektørens afgørelse står ved magt i forhold til spørgsmålet om hævderhvervelse af arealet foran garagen.

2.1.7 Endvidere bestrides det, at den tidligere ejer af Sagsøgers ejendom, [Person 5's] konkurs i 1971 har betydning for denne sag.

2.1.8 Endeligt bestrides det, at aftalen mellem de tidligere ejere af [Adresse 2], [Person 5] og [Adresse 1], [Person 2] var en personlig og uoverdragelig ret.

2.2 Til støtte for Sagsøgtes nedlagte påstand gøres følgende gældende:

2.2.1 Skelforretningen kom i stand efter begæring fra Sagsøgte, hvorfor Sagsøgte må bære omkostningerne hermed.

2.2.2 Det bemærkes i den henseende, at skelforretningen var overflødig, idet der i skellet mellem [Adresse 2] og [Adresse 1] er tydelige skelmærker, der angiver skellets forløb."

[A] og [Part B] har gjort gældende,

"at de sagsøgte og tidligere ejere af ejendommen [Adresse 1] har udøvet eksklusiv retsstridig råden over grundarealet frem til linjen beskrevet i den principale påstand i samlet mere end 20 år, hvorfor der er vundet ejendomshævd til arealet, jf. Danske Lov 5-5-1,

at sagsøgerne ikke har bevist, at den udøvede råden er sket i henhold til aftale,

at henvisningen i skødet fra 1962, fremlagt som sagens bilag 5 er af så ubestemt karakter, at den allerede af den grund ikke dokumenterer, at den udøvede råden er sket i henhold til aftale,

at eventuel aftale mellem Person 2 og Person 5 var en personlig og uoverdragelig ret, som bortfaldt ved Person 2's afhændelse af Adresse 1 i 1962, hvorfor de efterfølgende ejeres råden over det omstridte areal har været retsstridig i mere end 20 år,

at den postulerede aftale mellem Person 2 og Person 5 ikke blev tinglyst som byrde på Adresse 2, hvorfor aftalen i den udstrækning den bestod inden da, blev udslukt/ekstinkveret i 1970 i forbindelse med Person 5's konkurs, jf. tinglysningslovens § 1, med den virkning, at den udøvede råden siden da har været retsstridig og dermed hævdsudløsende,

at eventuel aftale mellem de oprindelige ejere af ejendommene ikke er til hinder for hævds erhvervelse, idet sådan eventuel overenskomst ikke er hindrende for at erhverve, der hverken var eller burde være bekendt med overenskomsten vinder hævde,

at sagsøgerne ikke har indbragt spørgsmålet om hævds erhvervelse af arealet foran garagen indenfor søgsmålsfristen, hvorfor landinspektørens afgørelse står ved magt i den henseende, og

at sagsøgerne skal dømmes til at betale de sagsøgte de udgifter de har afholdt til landinspektør for dennes arbejde i forbindelse med skelforretningen idet skelforretningen har været nødvendig som følge af sagsøgernes manglende anerkendelse af de sagsøgtes ret, og idet de sagsøgte har fået fuldt medhold under sagen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1."

Rettens begrundelse og afgørelse

Bestemmelsen i DL 5-5-1 er sålydende:

"Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angærløst og Uafvundet, med mindre det bevises, at hand hafde det, enten til Pant eller i Forlæning, eller i Forsvar."

Efter bestemmelsens ordlyd og den senere dannede teori og praksis ses betingelserne for at vinde ejendomsret ved hævde at kunne beskrives således, at der skal have fundet en ejers råden sted i 20 år, og at denne råden har været retsstridig. Den udøvede råden må således navnlig ikke have fundet sted i henhold til en aftale.

Det fremgår af skødet af 11. juni 1962, hvorved ejendommen Matr. nr. 2, Adresse 1, blev ovedraget fra Person 2 til P3 og Person 4, at en garage ifølge mundtlig tilladelse var opført på naboejendommen. Det lægges derfor til grund, at carporten til dels har stået på Matr. nr. 1, Adresse 2

■■■■■, i hvert fald siden dette tidspunkt, hvilket vil sige i mindst 55 år, inden sagen blev anlagt i 2017. ■■■■ V1 ■■■■ ejede ejendommen Matr. nr. 2 ■■■■, ■■■■ Adresse 1 ■■■■, fra 1987 til 2015, og det lægges til grund, at hun og hendes ægtefælle, ■■■■ Person 6 ■■■■, anvendte carporten til parkering af deres bil i denne periode. Det tilføjes herved, at det er oplyst, at ■■■■ Person 6 ■■■■ foretog vedligeholdelsesarbejder på carporten.

På denne baggrund findes der at have fundet en ejers råden sted over det areal, som carporten er påført på, og over det lille forareal i hvert fald fra 1987 til 2015 og således i mere end 20 år.

Det kan lægges til grund, at der ikke foreligger noget skriftligt materiale, og således heller ikke tinglysning, om den råden over arealet, der har fundet sted fra begyndelsen af ■■■■ V1's ■■■■ ejerperiode. ■■■■ Part 2 ■■■■ har forklaret om forholdet bl.a., at han gjorde ■■■■ Person 6 ■■■■ opmærksom på, at carporten til dels var opført på ■■■■ Matr. nr. 1 ■■■■, ■■■■ Adresse 2 ■■■■.

Retten finder på dette grundlag ikke, at det kan anses for bevist, at den stedfundne råden har hvilet på en hævdsafbrydende aftale eller anden forståelse med nærmere fastlæggelse af det areal- og tidsmæssige omfang af rådigheden. Hertil kommer, at retten efter ■■■■ V1's ■■■■ forklaring har lagt til grund, at hun ikke modtog oplysninger om ■■■■ Part 2's ■■■■ henvendelse til ■■■■ Person 6 ■■■■.

Der findes således at være sket ejendomsretserhvervelse af det omhandlede areal for ejerne af ■■■■ Matr. nr. 2 ■■■■, ■■■■ Adresse 1 ■■■■, ved hæv, jf. DL 5-5-1. Herefter, og da ■■■■ A ■■■■ og ■■■■ Part B ■■■■ som nye ejere af ■■■■ Matr. nr. 2 ■■■■, ■■■■ Adresse 1 ■■■■, findes at være indtrådt i den ekstinktive ejendomsretserhvervelse, giver retten medhold i deres principale påstand.

Efter sagens resultat, finder retten, at ■■■■ 1 ■■■■ og ■■■■ Part 2 ■■■■ skal betale udgifterne ved skelforretningen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1.

■■■■ 1 ■■■■ og ■■■■ Part 2 ■■■■ skal endvidere betale sagens omkostninger, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Under hensyntagen til sagens omfang og karakter samt sagens værdi, der er oplyst til 100.000 kr., fastsætter retten sagsomkostningsbeløbet til 45.000 kr. som et passende beløb til dækning af ■■■■ A ■■■■ og ■■■■ Part B's ■■■■ udgifter til advokatbistand, jf. retsplejelovens § 316, stk. 1.

Thi kendes for ret:

■■■■ A ■■■■ og ■■■■ Part B ■■■■ frifindes, således at skellet mellem ejendommene ■■■■ Matr. nr. 2 ■■■■, og ■■■■ Matr. nr. 1 ■■■■, forløber fra pkt. A til B, fra B til C og fra C til D, som anført af landinspektør ■■■■ Person 1 ■■■■ på dennes måleblad af den

25. april 2017.

1 og **Part 2** skal inden 14 dage betale 80.733,53 kr. med tillæg af procesrente fra den 21. juli 2017 til **A** og **Part B**.

1 og **Part 2** skal inden samme frist betale 45.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Dommer