



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 17. september 2019

Sag BS-22951/2018
(7. afdeling)

Part 1 (1)

og

Part 2

(advokat Thomas Weitemeyer for begge)

mod

Part A (A)

og

Part B

(advokat Erik Matthiesen for begge)

Retten i Helsingør har den 8. juni 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9280/2017).

Landsdommerne Lone Dahl Frandsen, Tine Egelund Thomsen og Nicolai Ugerhøj-Winther (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, ¹ og Part 2, har gentaget deres påstand for byretten om, at de indstævnte, A og Part B, tilpligtes at anerkende, at de ikke har vundet hævde på nogen del af Matr. nr. 1, og at skellet mellem Matr. nr. 1 og 2, forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. måleblad af 25. april 2017 (bilag 13, underbilag 6), og således i overensstemmelse med det oprindelige skel.

1 og Part 2 har endvidere påstået frifindelse for betaling af 80.733,53 kr. med tillæg af procesrente fra den 21. juli 2017 til A og Part B.

A og Part B har påstået dommen stadfæstet. I forhold til påstanden vedrørende hævde har de subsidiært påstået, at 1 og Part 2 tilpligtes at anerkende, at skellet mellem Matr. nr. 1 og 2, 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.

Det måleblad af 25. april 2017, der er omtalt i påstandene, er indsat i byrettens dom, side 3. Det i A og Part B's subsidiære påstand benævnte pkt. F er et punkt, som de har markeret på det sted på målebladet, hvor stregen mellem pkt. A og pkt. D krydser den streg, der markerer carportens front.

Supplerende oplysninger

Der er for landsretten yderligere fremlagt fotografier af A og Part B's ejendom, der efter det oplyste er taget fra 1 og Part 2's soveværelse, BBR-meddelelse vedrørende Adresse 1 i Helsingør udskrevet den 27. januar 2018 samt brev fra Energinet.dk til Part 2 af 14. oktober 2010 vedlagt et kort med indtegnning af placering af et jordkabel, hvorpå skellet mellem Matr. nr. 2 og Matr. nr. 1 er indtegnet sådan, at skellet går gennem carporten.

Af landinspektør Person 1's dokument af 25. april 2017 benævnt Skelforretning, hvoraf erklæringen er delvist gengivet i byrettens dom, fremgår bl.a.:

"Parterne besigtigede brugsforholdene på stedet (...).

Herunder påviste jeg de på stedet fundne skelmærker, der definerer den omstridte skelstrækning. Endvidere gjorde jeg opmærksom på, at plankeværket mellem Matr. nr. 1 og 1 eø ikke er placeret i skel. Ejer af Matr. nr. 1 tog dette til efterretning.

Herefter fremlagde parterne deres argumentation / påstande:

Advokat Dennis Althoff-Andersen:

Der henvises i det hele til skrivelse af 17-11-2016 (...) idet påstanden er at skellet som følge af hævde skal forløbe fra eks. skelmærker (ved koteletben) og derefter følge yderside af træbeklædning på carportens øst- og nordside og derfra til eks. skelmærke nord for carporten (...)

...

Advokat Anders Drachmann:

Der henvises i det hele til skrivelse af 15-12-2016 (...). For at der vindes ejendomsret ved hævde kræves, at der har fundet retsstridig brug i mindst 20 år. Jfr. ... (skøde fra 1962 ang. Matr. nr. 2) er brug af arealet hvorpå carporten er placeret sket efter aftale: ...

...

Landinspektør bemærkninger og erklæring.

Udstykningsmålinger udført i årene fra 1951 til 1953 (...) for ejendommene er i god indbydes overensstemmelse og ud fra disse målinger vil skellet kunne fastlægges som anført på situationsplanen (...), såfremt der ikke var fremført påstand om hævde."

Forklaringer

Part 2, Part B, A og Vidne 1 (V1) har afgivet supplerende forklaring. 1 har afgivet forklaring.

Part 2 har forklaret bl.a., at der gik lidt tid, efter at V1 og Person 6 var flyttet ind, inden de talte med Person 6 om, at carporten delvist lå på deres grund. De ville forinden lige se V1 og Person 6 lidt an. De sagde det til Person 6 efter lidt indledende snak den første gang, de talte med ham. Person 6 sagde, at det vidste han godt. 1 og han ræsonnerede, at V1 og Person 6 havde fået det at vide i forbindelse med købet, hvor de også havde en advokat, der må have set sælgers skøde igennem. Det havde været nemt for Person 6 at sige, at han ikke var ejer af ejendommen, og at de måtte tale med hans hustru herom, men det sagde han ikke. Andre forhold vedrørende ejendommen talte de altid med Person 6 om. De talte kun med V1 om almindeligheder. På et tidspunkt ville Person 6 have fældet et træ på 1 og hans ejendom, og det hørte de, at V1 ikke var meget for at bede om, da de jo lånte jord af dem. Det var i 2005, at Person 6 bad om tilladelse til at renovere carporten. Han bad om tilladelse hertil, fordi carporten lå på deres grund, og fordi han ville sikre sig, at de ikke var ved at sælge.

1 og han gik ud fra, at mødet med A og Part B skulle dreje sig om carporten og lån af deres grund, men det viste sig, at A og Part B ville mødes med dem, fordi de ønskede at gøre deres indkørsel bredere i forbindelse med byggeriet på deres grund. På de papirer, som A og Part B havde med til mødet, kunne man også se, hvor skellet går, og at carporten ligger på begge grunde. 1 sagde til dem, at de da måtte have fået at vide af Familie 1, at carporten kun delvist lå på deres egen grund.

Skelforretningen gik meget hurtigt. Landinspektøren spurgte V1, hvad hun mente, og hun svarede, at hun havde talt med sin mand om det, og

han kunne ikke huske noget herom. Det undrede dem, at V1 dukkede op med sin advokat. Det er ikke korrekt, at de forsøgte at forhindre, at hun deltog i skelforretningen.

V1 havde sit hus til salg i hvert fald i to år. Det havde hidtil ikke været nødvendigt at få nedfældet aftalen om tilladelse til brug af den del af deres grund, som carporten står på, så det så han heller ingen grund til gøre, da huset blev sat til salg.

1 har forklaret, at hun kan tiltræde det, som hendes mand har forklaret. Hun og Part 2 talte sammen med Person 6 om, at carporten delvist lå på deres grund, og den samtale forløb, som Part 2 har forklaret. De omkring 11 m² af deres grund, som carporten ligger på, er vigtige for dem, fordi de er nødt til at plante træer på det areal for at undgå indkig i deres hus fra i hvert fald ét af de tre store vinduer i A og Part B's nye hus. Hun var ikke involveret i papirarbejdet, da Part 2 og hun købte huset i 1971. De var enige om, at det var i orden, at carporten lå delvist på deres grund, og hun mener ikke, at de talte om at få skrevet aftalen herom ned.

Part B har forklaret bl.a., at V1 viste dem ejendommen, inden de købte den. Det, de læste om ejendommen, og det de så, hang sammen. Der var en lang indkørsel til ejendommen, der gik lige ind i carporten, og der var ikke noget, der indikerede, at carporten ikke lå på deres grund. Der var ikke noget i købsmaterialet, der kunne indikere, at der var et problem i forhold til carporten. Det var i starten af 2016, at han første gang hørte om, at der var forskel i de faktiske forhold og de matrikulære forhold. Da han hørte det, fandt han købsmaterialet frem, og han sendte det kort, der er heri, til deres arkitekt og landmålerkontoret. Han betragtede skraveringen på kortet som en overstregning af den skellinje, der var tegnet henover. Han tænkte, at det ville løse sig. Der er mange uforudsigelige ting i en byggeproces, og dette var ikke noget, som han anså som uoverstigeligt. De skulle videre med byggeprocessen på det tidspunkt, og de gik videre med de papirer, der nu var. Han drøftede ikke dette med A. Han stod for den tekniske del af byggeriet.

Han mindes ikke at have mødt 1 og Part 2 før mødet med dem i april 2016, og A og han fik ikke forinden nogen henvendelse fra dem om, at carporten stod på deres grund. A og han talte ikke om kortet med den overstregede skellinje inden mødet. Han kan ikke genkende, at han skulle have tysset på A under mødet, hvilket han ikke gjorde. Under mødet viste A og han dem en lang liste over, hvad de havde forsøgt at gøre for at undgå indbliksgener mv. fra deres nye hus. Da A og han gik fra mødet, var han sikker på, at det med carporten ville løse sig, da der var styr på deres papirer.

A og han talte også med ejeren af Adresse 3 om projektet, herunder udvidelsen af indkørslen. Han synes, at de havde en fornuftig dialog med denne ejer, der var ked af byggeriet, og de endte med at købe en strimmel af ejerens grund, således at de kunne udvide indkørslen. Drøftelserne med denne ejer blev herved løst i god ro og orden.

Han tror, at de fik købsmaterialet, inden de så ejendommen, og de talte med både V1 og ejendomsmægleren, inden de købte ejendommen. De talte ikke om, hvorfor der var en skellinje, der var overstreget. Han hæftede sig ikke specielt ved et kort over vejforsyningen omkring matriklerne, der var i købsmaterialet. Han er ikke selv fagkyndig i ejendomshandler, og de havde en advokat til at berigtige handlen. Han kan ikke huske, om advokaten nævnte et kort over vejforsyningen. Han mindes ikke at have set skødet fra 1962 i forbindelse med, at de købte ejendommen. De havde en dialog med den berigtigende advokat efter skelforretningen, og advokaten varslede et erstatningskrav over for sig selv i forhold til dem.

A har forklaret bl.a., at de forinden købet af ejendommen var gået forbi indkørslen et par gange om aftenen for at se, hvordan solen stod på ejendommen. Grunden er en koteletgrund, og de kunne derfor kun se indkørslen og carporten fra vejen. Det var ejendomsmægleren, der viste dem huset, og lige inden købet kom hun en dag forbi med sin svigermor, hvor de mødte Person 6, der tilbød dem at komme ind og se grunden.

Der var ikke indgang til 1 og Part 2's grund fra indkørslen, og der var et meget smukt hvidt hegn ind mod deres grund. Der var ingen, der inden købet sagde til dem, at der var problemer med ejerforholdet til den grund, som carporten ligger på. Hun hørte første gang herom, da hun og Part B var til kaffe hos 1 og Part 2. Hun og Part B havde tegningerne af byggeriet med til mødet, og deres formål med mødet var at tale om byggeriet og forsøge at skabe en god relation til 1 og Part 2, selv om det selvfølgelig var generende både for dem og de øvrige naboer, at der skulle bygges et nyt hus. Part B tyssede ikke på hende under mødet, hvilket han aldrig gør, og hun kan ikke genkende, at det skulle være sket.

Deres hus er opført sådan, at der er en opgangstrappe mod 1 og Part 2's hus, hvor man går med ryggen til deres grund. De kan ikke kigge ned i 1 og Part 2's have fra deres hus, fordi alle træerne er stedsegrønne, og de kan alene se nogle gule mursten og tre hjørner af markiser på 1 og Part 2's hus. Hun har inviteret 1 ind med henblik på at give 1 mulighed for selv at se, hvor lidt man kan se af deres ejendom fra Part B og hendes vinduer. Da de fik huset bygget, var de af hensyn til deres børn fokuserede på at få mest mulig privat have bagved huset.

Hun så ikke købsmaterialet vedrørende ejendommen, inden de købte. Hun så projektbeskrivelsen for deres nye hus, og hun undrede sig ikke over det knæk, man kan se på tegningen af grunden. Hendes fokus var på selve huset, og hun var med til at lave tegninger af huset. **Part B's** forklaring om deres dialog med ejeren af **Adresse 3** er korrekt. Ejeren var bekymret for, at de skulle bygge nyt hus, mens hun havde sit hus til salg.

V1 har forklaret bl.a., at hun havde en berigtigede advokat, da hun købte ejendommen **Adresse 1**, og at hun regnede med, at advokaten gennemgik de papirer, der var. Hun og hendes mand havde ikke hemmeligheder for hinanden, og hun kan ikke forestille sig, at han ville have undladt at sige det til hende, hvis han havde talt med **1** og **Part 2** om, at carporten delvist lå på deres grund eller andre forhold i den anledning. Han havde ingen grund til ikke at fortælle hende herom. **Person 6** og hun havde ikke meget dialog med **1** og **Part 2**, mens de var naboer. Hun ved ikke, om **Person 6** talte med dem i forbindelse med renoveringen af carporten. Hun husker ikke, om det var **Person 6** eller hende, der modtog besked om, at **1** og **Part 2** gerne ville have kastanjetræet fældet.

Hun har set brevet af 12. oktober 2016 til hende, hvori advokat Dennis Althoff-Andersen på vegne af **A** og **Part B** tog forbehold for at rette et eventuelt krav mod hende som sælger. På daværende tidspunkt handlede det kun om sygdom for hende og **Person 6**, da **Person 6** var dødssyg.

Hun deltog i skelforretningen efter samråd med advokat Ole Andersen, fordi hun syntes, at det var nødvendigt, at hun hørte, hvad der blev sagt, da det jo drejede sig om noget vedrørende hendes tidligere ejendom. Der blev gjort indsigelse mod, at hun deltog i skelforretningen, men hun endte med at deltage. Hun vidste godt, at hun kunne blive mødt af et erstatningskrav.

Anbringender

1 og **Part 2** har i deres påstandsdokument anført bl.a.:

"2.1 Ad. Aftalen om brug af det omtvistede areal

2.1.1 **Indstævntes** garage er delvis beliggende på Appellantens grund **Adresse 2**, ...

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

- 2.1.3 Rettigheden til delvist at benytte Appellantens matrikel bygger udover den tinglyste aftale tillige på en mundtlig aftale, der er blevet videreformidlet mundtligt til alle tidligere ejere af Adresse 1, ligesom aftalen blev videreformidlet til de Indstævnte ved det førstkommende møde med Appellanten.
- 2.1.4 Appellanten har således i hele sin ejertid af Adresse 2 haft kendskab til aftalen om udlån af det omtvistede areal til Indstævnte og tidligere ejere af Adresse 1.
- 2.1.5 Det bestrides, at Indstævnte har erhvervet ret over arealet ved hævvd, da betingelserne for hævvd ikke er opfyldt, idet der ikke har været tale om en retsstridig råden over det omtvistede areal.
- 2.1.6 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 Indstævnte hævder ikke at være bekendt med den tinglyste aftale, kan ikke føre til et andet resultat, jf. TBB2008.633V, hvor aftalen ikke var tinglyst.
- 2.1.7 Der foreligger endvidere et tinglyst skøde på ejendommen Adresse 1, ..., hvoraf det specifikt fremgår, at der er indgået en mundtlig aftale om brugen af det omtvistede areal. Et skøde, som Indstævnte må have gennemgået i forbindelse med erhvervelsen af Adresse 1.
- 2.1.8 At den stedfundne råden har hvilet på en hævdsafbrydende aftale underbygges af Appellantens (Part 2) forklaring i byretten, hvor Appellanten forklarede, at Appellanten ved førstkommende lejlighed mundtligt havde meddelt Person 6 tilladelse til at anvende arealet, ligesom Appellanten havde oplyst den tidligere ejer af Adresse 1 om aftalen ved førstkommende lejlighed.
- 2.1.9 Appellantens forklaring i byretten underbygges af det forhold, at det ubestridt kan lægges til grund, at Appellanten ved deres første møde med Indstævnte i april 2016 uopfordret, og forinden de havde nærmere kendskab til Indstævnets påtænkte byggeri, meddelte de Indstævnte, at det omtvistede areal tilhørte Appellanten.
- 2.2 Ad. V1
- 2.2.1 Det bestrides, at V1 ikke havde modtaget oplysninger fra sin mand, Person 6, om den mundtlige aftale og henvendelsen fra Appellanten, og at V1 ikke nåede at drøfte forholdet med Person 6, idet Person 6 var påvirket af morfin inden Person 6 døde.
- 2.2.2 Det bestrides, at V1 ikke havde modtaget et forhold om, at de Indstævnte ville rejse et erstatningskrav mod

- V1, såfremt det omtvistede areal måtte vise sig ikke at tilhøre de Indstævnte.
- 2.2.3 Indstævntes advokat rettede henvendelse til V1 den 12. oktober 2016, hvor Indstævntes advokat spurgte ind til forholdet vedrørende garagen og samtidig tog forbehold for at gøre et erstatningskrav gældende overfor V1, såfremt arealet hvorpå garagen lå ikke viste sig at tilhøre de Indstævnte, og dermed ejendommen beliggende Adresse 1, ...
- 2.2.4 I forbindelse med skelforretningen fremsendte Landinspektør Person 1 den 15. februar 2017 en henvendelse til V1's advokat vedrørende placeringen af garagen. V1 besvarede denne henvendelse den 3. marts 2017, hvori hun oplyste, at Person 6 var indlagt på hospitalet, hvorfor det alene var V1 der besvarede henvendelsen, ...
- 2.2.5 V1 modtog den første henvendelse fra Indstævnte den 12. oktober 2016, hvilket er ensbetydende med, at der har været en periode på minimum 5 måneder, hvor hun har haft mulighed for at drøfte forholdet med sin mand, Person 6. Det kan endvidere konstateres, at V1 har været bekendt med risikoen for at ifalde et forholdsmæssigt stort erstatningskrav, hvilket tillige underbygges af, at V1 på skelforretningen den 5. april 2017 var mødt med advokat.
- 2.2.6 Det virker derfor helt usandsynligt, at V1 ikke allerede ved første henvendelse den 12. oktober 2016 drøftede forholdet med sin mand (sagens alvor taget i betragtning). Denne alvor må hun tilsyneladende have været bekendt med, siden hun efterfølgende antog en advokat, og anmodede advokaten om at deltage i skelforretningen.
- 2.2.7 På baggrund af ovenstående kan V1's forklaring i byretten ikke tillægges nogen vægt.
- 2.2.8 Endvidere bemærkes det, at V1 på intet tidspunkt har bestridt, at der skulle være indgået en aftale mellem Person 6 og Appellanten om lån af det omtvistede areal.
- 2.2.9 Det har formodning mod sig, at V1 ved erhvervelsen af Adresse 1 ikke havde bemærket, at skellinjen slog et meget usædvanligt knæk, henset til, at V1's garage lå i direkte forlængelse af hendes indkørsel, og at garagen ikke fysisk ville kunne ligge på hendes ejendom alene, men uundgåeligt også ville krydse skellinjen og dermed ligge på Appellantens ejendom.
- 2.2.10 Det bestrides, at henvendelser til Person 6 er uden betydning for hævdsproblematikken, idet Person 6 udadtil og overfor Appellanten har optrådt og ageret som ejer

af [Adresse 1] . [Person 6] stod ligeledes som debitor på realkreditlånet på ejendommen, ...

- 2.2.11 Appellanten har således haft dialog med [Person 6] i relation til naboskabet og det omtvistede areal, herunder da [Person 6] ønskede at renovere garagen på [Adresse 1] og i den forbindelse spurgte om tilladelse hertil hos Appellanten, og da Appellanterne ønskede et kastanjetræ på [Adresse 1] fældet.
- 2.2.12 Det har således også formodning mod sig, at [V1] og [Person 6] i forbindelse med renoveringen af garagen og drøftelser om fældning af kastanjetræ ikke skulle være bekendt med, at der var indgået en aftale om lån af det omtvistede areal, idet hun uundgåeligt i forbindelse med erhvervelsen af [Adresse 1], måtte være blevet bekendt med, at skellinjen slog et meget usædvanligt knæk.
- 2.2.13 Det forhold, at [V1] alene blev anført som ejer af ejendommen på [Adresse 1], var udelukkende begrundet i [Person 6]s økonomiske forhold. Af samme årsag optrådte [Person 6] udadtil som værende berettiget til at disponere over ejendommen.
- 2.2.14 [Person 6] var ægtefælle til [V1] og agerede udadtil som ejer af [Adresse 1]. Dertil kommer, at [Person 6] var anført som debitor på realkreditlånet, ..., hvilket sammenholdt med ovenstående underbygger, at [Person 6] havde fuldmagt til at indgå og acceptere en aftale med Appellanten om lån af det omtvistede areal, uagtet at [Person 6] ikke formelt var tinglyst som ejer af [Adresse 1].
- 2.2.15 Det faktum, at Appellanten ved det førstkommende møde med Indstævnte påpeger, at arealet tilhører Appellanten, underbygger Appellantens ([Part 2]) forklaring i byretten om, at Appellanten ligeledes orienterede [Person 6] ved Appellantens førstkommende møde med [Person 6], og at [Person 6] accepterede udlånet af arealet og ingen indsigelser havde imod denne udlånsaftale - da disse indsigelser i så fald ville have været fremsat af [Person 6] eller [V1] på daværende tidspunkt.
- 2.2.16 [V1] og [Person 6] har ikke kunnet være i god tro om, at der ikke skulle være indgået en aftale om brug af det omtvistede areal, herunder henset til, at aftalen var tinglyst samt de løbende drøftelser, der har været, mellem Appellanten og [Person 6] om brugen af det omtvistede areal. Såfremt aftalen måtte være [V1] ubekendt, har hun bevidst forholdt sig uvidende herom.
- 2.2.17 Indstævnte må have bevisbyrden for, at den tinglyste aftale samt aftalen med [Person 6] om brugen af det omtvi-

stede areal ikke skulle være gyldig samt, at de tidligere ejere skulle have brugt det omtvistede areal på en sådan måde, at der er vundet hævde over det. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

2.3 Ad. Arealets udformning

- 2.3.1 Det omtvistede areal har altid haft en væsentlig betydning for Appellanten, da det er beliggende direkte udenfor Appellantens soveværelse, ...
- 2.3.2 Af samme årsag har Appellanten altid været opmærksom på, at ejerne af [Adresse 1] kun har haft mulighed for at låne arealet vederlagsfrit og indtil videre under den betingelse, af arealet ikke har medført indbliksgener og lignende for Appellanten. Af hensyn til arealets placering ville det derfor være helt usandsynligt, at Appellanten ikke har drøftet udlånet af arealet med ejerne af [Adresse 1].
- 2.3.3 Det forhold, at arealet og dets placering er af væsentlig betydning for Appellanten er endnu et argument, der underbygger, at Appellanten ved ethvert ejerskifte har orienteret de nye ejere af [Adresse 1] om udlånet af arealet.
- 2.3.4 Det omtvistede areal og placeringen af garagen (der er bygget ind over skellet) fremgår tydeligt at offentlige tilgængelig matritkelkort, ..., og har ligeledes været tilsendt ejerne af [Adresse 1], ... V1 og [Person 6] – og alle øvrige parter – har derfor utvivlsomt været bekendt med, at garagen var placeret ovenpå en del af Appellantens ejendom.
- 2.3.5 Det har endvidere formodning mod sig, at de Indstævnte ved erhvervelsen af [Adresse 1] ikke har bemærket, at skellinjen slår et meget usædvanligt knæk, henset til, at Indstævntes garage ligger i direkte forlængelse af Indstævntes indkørsel, og at garagen ikke fysisk ville kunne ligge på Indstævntes ejendom alene, men uundgåeligt også ville krydse skellinjen og dermed ligge på Appellantens ejendom.
- 2.3.6 Indstævnte er ligeledes i forbindelse med det omfattende bygningsprojekt blevet bekendt med garagens placering, herunder at en del af garagen var beliggende på Appellantens ejendom. Indstævnte må have forhørt sig hos [V1] om garagens beliggende ved købet af [Adresse 1] eller bevidst forholdt sig uvidende herom.

2.4 Ad. Konkursen

- 2.4.1 Det bestrides, at den tidligere ejer af Appellantens ejendom, [Person 5's] konkurs i 1971 har betydning for denne sag.

- 2.4.2 Det forhold, at den tidligere ejer af [Adresse 2] blev taget under konkurs har ingen betydning for udlånsaftalen, der tillige fremgår af det tinglyste skøde på [Adresse 1], ...
- 2.4.3 Der er tale om en ensidig ret til udlån af et bestemt areal uden modydelse og konkurslovens regler om automatisk bortfald af aftaler, som konkursboet ikke indtræder i, er ikke gældende for ensidige aftaler. Udlånsaftalen bortfaldt derfor ikke som følge af konkursen.
- 2.4.4 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.
- 2.5 Ad. Sagsomkostninger for byretten
- 2.5.1 Appellanten blev i byretten pålagt at betale kr. 45.000 i sagsomkostninger til Indstævnte.
- 2.5.2 Sagsomkostningerne bør nedsættes til et af retten fastsat beløb, da der er tale om en ukompliceret sag med normal skriftveksling og domsforhandling på en formiddag, der ikke bør resultere i sagsomkostningerne i den høje ende af intervallet (kr. 13.750 - kr. 46.874) for sagstyper med en sagsværdi i intervallet kr. 50.001 – kr. 200.000.
- Til støtte for Indstævntes selvstændige nedlagte påstand gøres følgende gældende:*
- 2.6 Skelforretningen kom i stand efter begæring fra Indstævnte, hvorfor Indstævnte må bære omkostningerne hermed, jf. Bekendtgørelse om skelforretninger § 10, stk. 1. Appellanten havde ingen indflydelse på valg af landinspektør udover dennes habilitet.
- 2.7 Det bemærkes i den henseende, at skelforretningens omfang var unødvendigt, idet der dels i skellet mellem [Adresse 2] og [Adresse 1] er tydelige skelmærker, der angiver skellet forløb, og der dels ikke er tvivl om skellet forløb, der tydeligt fremgår af samtlige matrikelkort og luftfoto. Omfanget af landinspektørens arbejde burde derfor have været væsentlig begrænset.
- 2.8 Endvidere bestrides det, at spørgsmålet omkring hævde kan fastlægges retligt bindende ved en skelforretning, når Appellanten har bestridt indholdet af landinspektørens afgørelse ..., jf. Udstykningslovens § 36, stk. 2. Landinspektørens afgørelse kan således ikke tillægges betydning ved vurderingen af sagen, men Landsretten skal foretage en selvstændig vurdering på baggrund af de oplysninger, som er fremkommet under sagen.
- 2.9 Forklaringer i forbindelse med landinspektørens afgørelse blev ikke afgivet under strafansvar, hvilket underbygger den mang-

lende retlige relevans og værdi af landinspektørens afgørelse. På den baggrund findes det ligeledes, at omkostningerne forbundet med landinspektørens afgørelse er i misforhold til den værdi, som afgørelsen repræsenterer.

- 2.10 Omkostninger i forbindelse med fastlæggelse af skellet skal ikke inddrages under retssagen, da der ikke har været uenighed mellem Appellanten og Indstævnte om skellets placering. Det er således alene omkostningerne til landinspektøren i forbindelse med vurdering af hævdsproblematikken, som skal inddrages under retssagen. Disse omkostninger skal væsentlig begrænses, da det var klart for landinspektøren og Indstævnte inden påbegyndelsen af skelforretningen, at Appellanten alene bestred, at Indstævnte skulle have vundet hævde over det omtvistede areal."

A og **Part B** har i deres påstandsdokument anført bl.a.:

"Til støtte for de indstævnets påstand gøres det gældende:

- at de indstævnte 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 appellerne ikke har bevist, at den udøvede råden er sket i henhold til aftale,
- at henvisningen i skødet fra 1962 ... 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 appellerne ikke har indbragt spørgsmålet om hævds erhvervelse

af arealet foran garagen indenfor søgsmålsfristen, hvorfor landinspektørens afgørelse står ved magt i den henseende,

- at** appellanterne skal dømmes til at betale de indstævnte de udgifter de har afholdt til landinspektør for dennes arbejde i forbindelse med skelforretningen idet skelforretningen har været nødvendig som følge af appellanternes manglende anerkendelse af de indstævntes ret, og idet de indstævnte har fået fuldt medhold under sagen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1.
- at** eventuelle henvendelser fra appellanterne til Person 6 er uden betydning for hævdsproblematikken, og derfor ikke kan være hævdsafbrydende, idet Person 6 aldrig har været ejer af ejendommen Adresse 1 og i øvrigt aldrig har orienteret V1 om nogen henvendelse omkring det omtvistede areal, og
- at** det bestrides, at appellanterne har meddelt tidligere ejere af Adresse 1 tilladelse til at anvende det omtvistede areal.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Ejendomshævd

Som anført i byrettens dom er det en betingelse for at kunne vinde ejendoms-hævd, at der har fundet en ejers rådighed sted i 20 år, og at denne råden har været retsstridig.

Det fremgår af punkt 3 i et skøde fra 1962, hvorved den daværende ejer af ejendommen Adresse 1 i Helsingør – der i dag ejes af A og Part B – solgte ejendommen, at den daværende ejer af ejendommen Adresse 2 i Helsingør – der i dag ejes af 1 og Part 2 – havde givet tilladelse til, at der delvist på hans ejendom blev opført en garage. Det er ubestridt, at den omtalte garage er den carport, der stadig ligger det pågældende sted.

Carporten er opført for enden af indkørslen til Adresse 1, der er en koteletgrund, og landsretten finder derfor, at det må lægges til grund, at der i tilladelsen omtalt i skødet fra 1962 må have ligget et tilsagn om, at ejeren af Adresse 1 efter opførelsen måtte benytte den omhandlede del af ejendommen Adresse 2, idet opførelsen af carporten det pågældende sted ellers ville have været formålsløs. Det bemærkes herved, at indkørslen til Adresse 2 ligger på den modsatte side af denne ejendom i forhold til Adresse 1, og at der ikke er oplysninger om, at dette forholdt sig anderledes i 1962. Efter placeringen af carporten og det oplyste om konstruktionen af den, finder landsretten endvidere, at den må betragtes som opført med henblik på brug af en varig karakter, og det må derfor tillige lægges til grund, at tilladelsen til at benytte den omhandlede del af ejendommen Adresse 2 skulle gælde indtil videre. Der er på denne baggrund ikke grundlag for at antage, at den daværende ejer af

Adresse 1, der solgte i ejendommen i 1962, alene havde fået en personlig og uoverdragelig ret til at benytte den pågældende del af Adresse 2.

Part 2 har forklaret, at han i forbindelse med købet af Adresse 2 i 1971 talte med den ene af de daværende ejere af Adresse 1 om aftalen vedrørende carporten, og at 1 og han af hensyn til naboskabet besluttede ikke at stille krav om nedrivning af carporten, hvorefter han meddelte ejeren af Adresse 1, at denne kunne bruge den del af Adresse 2, som carporten stod på. Landsretten finder, at denne forklaring har støtte i det forhold, at den daværende ejer af Adresse 1 var den ejer, der købte ejendommen ved det skøde fra 1962, hvori der står, at der var givet tilladelse til opførelse af en garage delvist på Adresse 2, og at denne ejer derfor havde en særlig anledning til at søge dette spørgsmål afklaret. Det må endvidere antages, at carporten var blevet fjernet, hvis 1 og Part 2 havde modsat sig brugen af en del af deres ejendom hertil. På den baggrund lægges det til grund, at 1 og Part 2 således accepterede at være bundet af den tilladelse vedrørende carporten, som den tidligere ejer af deres ejendom havde givet. Det er herefter uden betydning, at de som følge af, at de købte Adresse 2 af et konkursbo, ikke ville have været forpligtede hertil.

Efter Part 2's forklaring ophørte tilladelsen for ejeren af Adresse 1 til at bruge den del af Adresse 2, som carporten lå på, ikke i den efterfølgende periode frem til, at V1 købte Adresse 1 i 1987. Der er heller ingen oplysninger i sagen, der indikerer andet.

På denne baggrund lægger landsretten til grund, at 1 og Part 2 var forpligtede af den meddelte tilladelse ved V1's køb af Adresse 1 i 1987, og at V1 indtrådte i sin sælgers ret til at benytte den del af 1 og Part 2's ejendom, som carporten lå på.

V1 har forklaret, at hun i sin ejertid ikke var klar over, at carporten delvist lå på Adresse 2. Part 2 har forklaret, at han talte med V1's nu afdøde ægtefælle Person 6 om beliggenheden af carporten. Der er enighed mellem V1 og Part 2 om, at de ikke talte sammen om forhold vedrørende carporten, og det kan således lægges til grund, at tilladelsen til at benytte den del af Adresse 2, hvorpå carporten ligger, ikke ophørte i V1's ejertid.

På denne baggrund finder landsretten, at den meddelte tilladelse var gældende i hele V1's ejertid af Adresse 1, og at 1 og Part 2 fortsat var forpligtede heraf, da A og Part B købte denne ejendom. V1's faktiske råden over den del af Adresse 1, som carporten ligger på, byggede således på en tilladelse og har derfor været

retmæssig. V1 har derfor ikke vundet ejendomshævd på det pågældende areal. Det forhold, at V1 efter sin forklaring ikke har været bekendt med tilladelsen, kan ikke føre til et andet resultat.

Allerede fordi A og Part B alene har ejet Adresse 1 siden 2015, kan de ikke ved deres råden over det areal, hvorpå carporten er beliggende, have vundet ejendomshævd.

Efter indholdet af de anbringender, der er anført i 1 og Part 2's stævning, finder landsretten, at der ikke har været tvivl om, at de gjorde gældende, at der ikke var vundet ejendomshævd over nogen del af deres ejendom. På den baggrund finder landsretten, at den unøjagtighed i den fremsatte påstand i stævningen, der blev korrigeret i replikken, ikke kan føre til, at søgsmålsfristen i udstykningslovens § 36, stk. 2, nr. 2, er overskredet for så vidt angår det lille areal foran garagen, der er beskrevet i A og Part B's subsidiære påstand.

Landsretten tager derfor 1 og Part 2's påstand til følge, således at A og Part B tilpligtes at anerkende, at de ikke har vundet hævd på nogen del af Matr. nr. 1, og at skellet mellem Matr. nr. 1 og 2, forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. måleblad af 25. april 2017 (bilag 13, underbilag 6), og således i overensstemmelse med det oprindelige skel.

Udgifter til skelforretningen

Efter oplysningerne i skelforretningen lægger landsretten til grund, at tvisten mellem parterne under denne bestod i, om der var vundet ejendomshævd på en del af 1 og Part 2's ejendom. Der ses i realiteten ikke at have været tvist om, hvor skellet skulle placeres, hvis der ikke var vundet ejendomshævd.

På denne baggrund og efter udfaldet af sagen finder landsretten, at der ikke er grundlag for at pålægge 1 og Part 2 at betale nogen del af de udgifter, som A og Part B har haft til skelforretningen. 1 og Part 2 frifindes derfor for dette krav.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal A og Part B i sagsomkostninger for begge retter betale 64.940 kr. til 1 og Part 2. 60.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 4.940 kr. er til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

[redacted] A og [redacted] Part B tilpligtes at anerkende, at de ikke har vundet hævde på nogen del af [redacted] Matr. nr. 1, og at skellet mellem [redacted] Matr. nr. 1 og 2 [redacted], forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. måleblad af 25. april 2017 (bilag 13, underbilag 6), og således i overensstemmelse med det oprindelige skel.

[redacted] 1 og [redacted] Part 2 frifindes for kravet om betaling af 80.733,53 kr.

I sagsomkostninger for begge retter skal [redacted] A og [redacted] Part B inden 14 dage betale 64.940 kr. til [redacted] 1 og [redacted] Part 2 [redacted]. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.