

MRF 2021.210

Østre Landsrets dom af 6. maj 2021, 4. afd., sag BS-19215/2019-OLR
(Inge Neergaard Jessen, Julie Arnth Jørgensen og Signe Borregaard Rasmussen (kst.))

Politiforbundet (adv. René Offersen) mod Ministry of Culture of The Peoples Republic of China (adv. Carsten Pedersen)

Ikke servituthævd til fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret gennem en port til naboejendom, da færdslen som følge af ejerens accept ikke havde været uretmæssig i alderstid.

Sagen angik, om Politiforbundet, der i 1999 havde erhvervet ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 i København, ved servituthævd havde vundet ret til fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret igennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36, der i maj 2014 var blevet erhvervet af Det Kinesiske Kulturministerium (DKK), med henblik på at komme til og fra gården til Politiforbundets ejendom. Politiforbundets ejendom blev oprindeligt bygget med egen portgennemkørsel. I 1943 fik den daværende ejer tilladelse til at nedlægge og erstatte porten af et glasparti med dør bl.a. betinget af, at der blev tinglyst fri og uhindret portgennemkørsel over naboejendommen H.C. Andersens Boulevard 36. I april 1944 blev der på H.C. Andersens Boulevard 36 tinglyst en deklaration, der udelukkende gav fri og uhindret passage og gennemkørsel for Københavns Brandvæsen til og fra gaden gennem porten. Da DKK efter overtagelsen af H.C. Andersens Boulevard 36 ønskede at aflukke porten til gaden, anlagde Politiforbundet sag mod DKK, idet forbundet mente at have vundet servituthævd på fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret gennem porten på DKK's ejendom. Byretten frifandt DKK, idet det ikke fandtes godtgjort, at ejerne af Politiforbundets ejendom i alderstid havde benyttet sig af porten til færdsel og gennemkørsel. Politiforbundet ankede dommen til landsretten, der fandt, at porten hverken var anlagt eller indrettet med henblik på adgang til Politiforbundets ejendom og tilhørende gård, ligesom porten ikke reelt var blevet den eneste adgangsvej til H.C. Andersens Boulevard 38 ved nedlæggelsen af denne ejendoms port i 1943.

Uanset den nære indbydes placering af ejendommene tiltrådte landsretten derfor, at servituthævd forudsatte hævdsråden i alderstid. Landsretten lagde på baggrund af bevisførelsen til grund, at ejere og lejere af Politiforbundets ejendom i hvert fald fra omkring 1955-1960 til 2018 kontinuerligt havde benyttet porten til H.C. Andersens Boulevard 36 som gennemkørsel med bil med henblik på parkering i gården, og at ejere og lejere i hvert fald i samme periode havde benyttet porten til færdsel på cykel og til fods, herunder med henblik på affaldshåndtering. Det var ikke godtgjort, at denne færdsel oprindeligt blev udøvet i henhold til aftale med ejeren af H.C. Andersens Boulevard 36. Derimod konstaterede landsretten, at porten i hvert fald siden 1986 havde været delvist låst, så færdsel med bil gennem porten krævede nøgle til den aflåste portlåge, hvorimod cyklende og gående færdsel samt affaldshåndtering kunne ske uhindret gennem den uaflåste portlåge. I hvert fald siden 1986 havde ejeren af H.C. Andersens Boulevard 38 fået udleveret nøgle til den aflåste portlåge med henblik på gennemkørsel med bil. På denne baggrund fandt landsretten, at Musikonservatoriet, som dengang måtte anses at have ageret på vegne af ejeren af H.C. Andersens Boulevard 36, ved den udviste adfærd havde accepteret, at såvel kørsel med bil som cyklende og gående færdsel, herunder affaldshåndtering, kunne ske gennem porten. Den udøvede færdsel gennem porten kunne derfor ikke anses for at være sket uretmæssigt i alderstid. Landsretten stadfæstede derfor byrettens dom, hvorefter DKK blev frifundet.

Kommentar: Der kan alene vindes servituthævd, såfremt den udøvede råden er uretmæssig i den forstand, at den ikke er sket efter aftale med ejeren af den ejendom, der rådes over. Samtidig forudsætter hævds erhvervelsen tillige et vist mål af god tro hos den rådende om retmæssigheden af adfærd. Samspillet mellem disse to hævdsbetingelser volder ofte vanskeligheder i praksis. I almindelighed stilles der dog betydelige beviskrav til, at en ejer kan afskære hævde med henvisning til, at den udøvede råden hviler på en aftale, jf. f.eks. U 1997.1577 Ø, U 1998.120 V og Pagh: Fast ejendom –

MAD 2021.210

regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 708. Det skyldes bl.a., at ejerens blotte tolerance af en fremmed råden bestyrker den gode tro hos den rådende om retmæssigheden heraf, uden at adfærden derved kan anses for retmæssig. Set i dette perspektiv synes Østre Landsret i denne sag at have anlagt en meget lav tærskel for, hvornår en råden må anses for retmæssig, og hævd dermed er udelukket. Retmæssigheden baserede sig i realiteten alene på, at tidligere ejere af Politiforbundets ejendom havde fået udleveret nøgle til porten til brug for gennemkørsel i bil, mens hverken gående eller cyklende færdsel krævede nøgle til porten. Det må i den forbindelse erindres, at landsretten fandt, at den udøvede råden ikke oprindeligt havde været retmæssig. Udleveringen af nøglen til ejeren af Politiforbundets ejendom kunne i sin tid eksempelvis være sket, fordi den daværende ejer af DKK's ejendom fejlagtigt var af den opfattelse, at den rådende på daværende tidspunkt havde vundet hævd på færdslen gennem porten. Dermed havde der ikke foreligget et element af accept i udleveringen af nøglen.

Sagen for Østre Landsret angik alene spørgsmålet, om der var vundet hævd på færdslen gennem porten. I lyset af dommens præmisser er det imidlertid nærliggende at antage, at der – ved aftale – er stiftet en vejret for Politiforbundet ad den private fællesvej/-sti gennem porten på DKK's ejendom. Såfremt DKK ved erhvervelsen af H.C. Andersens Boulevard 36 i 2014 var i god tro om denne utinglyste vejret, er den dog ekstingveret, jf. tinglysningslovens § 1, da den efter det oplyste ikke udgjorde den eneste adgangsvej til Politiforbundets ejendom, sml. vejrettighedslovens § 1.



KØBENHAVNS BYRET
DOM

afsagt den 1. april 2019

Sag BS-30011/2018-KBH

Politiforbundet
(advokat Dan Terkildsen)

mod

Ministry of Culture of the People's
Republic of China
(advokat Håkun Djurhuus)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kirsten Schmidt.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt Politiforbundet som ejer af ejendommen matr.nr. 281 Vestervold Kvarter, København ved hævde har vundet ret til færdsel gennem porten tilhørende ejendommen matr.nr. 284 og hen over matr.nr. 284 samme sted, som er ejet af Ministry of Culture of the People's Republic of China.

Politiforbundet har fremsat følgende påstand:

Ministry of Culture of the People's Republic of China tilpligtes at anerkende, at Politiforbundet til enhver tid nyder fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret igennem porten beliggende på matr.nr. 284 Vestervold Kvarter, København mellem H.C. Andersens Boulevard 36 og 38, 1553 København V og henover matr.nr. 284 Vestervold Kvarter, København til matr.nr. 281 Vestervold Kvarter, København.

Ministry of Culture of the People's Republic of China har påstået frifindelse.

Sagen er anlagt den 17. august 2018.

Den 18. oktober 2018 indleverede Politiforbundet anmodning om nedlæggelse af forbud mod, at Ministry of Culture of the People's Republic of China lukkede og låste porten. Den 13. november 2018 afsagde retten kendelse, hvor anmodningen om forbud ikke blev taget til følge. Kendelsen er stadfæstet af landsretten ved kendelse af 14. marts 2019.

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

Forklaringer

Under hovedforhandlingen har SJ, ZL, ST, CR og MS afgivet forklaring.

SJ har vedstået forklaringen, som han afgav under forbuds-sagen. Om aftalen med ParkZone A/S og vilkåret i § 1 om, at Politiforbundet kunne lukke porten ud til H.C. Andersens Boulevard, har han dog forklaret, at Politiforbundet i 2009 i forbindelse med COP15 låste porten med en hængelås. På det tidspunkt var der ingen i nr. 36, fordi Musikkonservatoriet var flyttet. I en periode ejede Saxo Bank ejendommen i nr. 36, og Saxo Bank havde en aftale med ParkZone A/S med skiltning. Derefter indgik Politiforbundet aftale med ParkZone A/S, og i den forbindelse spurgte Politiforbundet, om man en anden gang i en lignende situation som under COP15 kunne få lov til at aflåse porten, og dette var baggrunden for, at bestemmelsen om aflukning af porten kom med i aftalen med ParkZone A/S.

De tre parkeringspladser, som var omhandlet i aftalen med ParkZone A/S, var to pladser, som var afmærket med gult til højre i indkørslen efter porten ind mod Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, og én plads lige rundt om hjørnet på samme bygning. Denne tredje plads var ikke afmærket med gult, men der var sat et skilt op, som angav, at der var en parkeringsplads. Den fjerde parkeringsplads, som blev benyttet, var ved siden af den tredje plads. Den fjerde plads var ikke afmærket.

Når aftalen med ParkZone A/S gav lejereren ret til at råde over hele området med indkørsel fra H.C. Andersens Boulevard, forstod han det, sådan at det drejede sig om de tre parkeringspladser, som Politiforbundet betalte for. H.C. Andersens Boulevard var den naturlige adgangsvej.

Om CRs mail af 27. april 2015 har han forklaret, at han ikke ved, om CR på det tidspunkt var bekendt med, at der var en aftale mellem Politiforbundet og ParkZone A/S.

Når han i sin mail af 28. april 2015 skrev til CR, at han havde skrevet rundt til forbundets medarbejdere om, at de ikke måtte holde på parkeringspladsen, hvor Det Kinesiske Kulturcenter havde sat et skilt med "parkering forbudt" op, drejede det sig om den fjerde plads, hvor han havde konstateret, at nogen holdt en gang imellem.

Når han i sin mail af 29. april 2015 til CR skrev, at han havde meddelt medarbejderne, at de ikke måtte holde, hvor Det Kinesiske Kulturcenter havde sat et skilt op, drejede det sig ligeledes om den fjerde plads.

Om CRs mail af 30. april 2015, hvor mailen ifølge emnefeltet angik spørgsmål om aftaledokument om adgang til at benytte parkeringspladser, har han forklaret, at han forstod det, sådan at CR ville henvende sig til ParkZone A/S for at få dem til at opsigte aftalen med Politiforbundet. CR har ikke opsagt noget over for Politiforbundet, da der ingen aftale var mellem ejerne af ejendommene.

Aftalen med ParkZone A/S havde intet med færdselsretten til Politiforbundets egen gård at gøre. Den færdsel fortsatte som hidtil. Aftalen med ParkZone A/S var en særskilt aftale om de tre parkeringspladser. Selv om aftalen med ParkZone A/S gav Politiforbundet råderet over "hele området med indkørsel fra H.C. Andersens Boulevard," var det i hans terminologi kun en aftale om de tre parkeringspladser, som Politiforbundet betalte for. Mailkorrespondancen mellem ham og CR drejede sig kun om de tre parkeringspladser, hvor der ikke var spørgsmål om hævd. Politiforbundet har i mange år vundet hævd på at kunne køre ind gennem porten.

Politiforbundet har ikke drøftet adgangen med biler og affaldscontainere mv. med Det Kinesiske Kulturcenter, som på intet tidspunkt, før sagen kom op, har bestridt Politiforbundets ret til færdsel gennem porten.

Han har intet kendskab til nulevende personer, som kunne forklare om forholdene i tiden før den periode, som advokat ST har kunnet forklare om, og han har ikke selv kendskab til færdslen gennem porten dengang.

Om ZLs forklaring under forbudssagen om, at Politiforbundet ikke havde foreslået en mindelig løsning, har han forklaret, at han på et møde hos ZL i februar 2018 tilbød, at Politiforbundet betalte for 50 pct. af udgifterne til en løsning, hvor porten blev lukket. ZL, en sekretær og WH fra Bech-Bruuns kontor var til stede. Senere har Politiforbundet gentaget tilbud-

det om forlig på 50 pct. af beløbet. Procentsatsen er ikke afgørende for Politiforbundet.

Vist foto af affaldscontainere inden for porten har han forklaret, at Politiforbundet fjernede containerne, fordi man fik en henvendelse fra Det Kinesiske Kulturcenter om at fjerne dem. Han vidste, at det ikke var aftalt, at containerne kunne stå dér, hvilket de havde gjort i 5 – 10 år. For at imødekomme Det Kinesiske Kulturcenter og få en løsning omkring porten blev containerne fjernet. Han er enig i, at det var uberettiget at stille affaldscontainerne op og montere skin-ner til dem. Politiforbundet fik et varsel til at fjerne dem, og containere og skin-ner blev fjernet inden fristens udløb. Han overværede det selv. Han ved ikke, om Politiforbundets advokat har fastholdt, at containerne måtte stå der.

Han kan ikke svare på, hvorfor Politiforbundet først gjorde synspunktet om hævd gældende i 2018, og han husker ikke, hvornår han første gang hørte om hævdstanken. Han havde ikke hævd i tankerne i 2014. Det var først, da man fik kontakt med Det Kinesiske Kulturcenter, at man måtte reagere. Mens han har været ansat i Politiforbundet, har han altid kørt ind den vej gennem porten.

Han har ikke hørt om, at Musikkonservatoriet skulle have låst porten, fordi mange kørte ind fra gaden for at parkere. Han har heller ikke hørt om, at Poli-tiforbundet fik udleveret nøgle til porten af Musikkonservatoriet.

Han ved ikke, hvornår Politiforbundets skilt blev sat op ved indhakked ud mod Det Kinesiske Kulturcenters gård, men det blev sat op, før Det Kinesiske Kul-turcenter købte ejendommen.

ZL har forklaret, at han er direktør i Det Kinesiske Kulturcenter. Forklari-ngen, som han afgav under forbudssagen, er blevet oversat til engelsk. Han har læst oversættelsen, og forklaringen er korrekt gengivet i kendelsen. Han kom til Danmark den 18. juni 2016 og var derefter involveret i renoveringen af bygning-en. Han vil tro, at den kinesiske ambassade sørgede for at undersøge bygning-en, før Det Kinesiske Kulturcenter købte den. Et ingeniørfirma undersøgte bygningens stand. Bygningen var nedslidt og blev derfor ikke taget i brug som kontor for Det Kinesiske Kulturcenter. Bygningen skulle først renoveres.

Før hans ankomst til Danmark var bygningen ikke taget i brug. Personalet fra ambassaden var ikke på ejendommen hver dag. Selv var han på ejendommen ca. en gang om måneden, mens bygningen blev renoveret. Man skulle have støvler og sikkerhedshjelm på. Han så dengang ikke trafik frem og tilbage gen-nem porten.

Renoveringen startede i juli 2016. I november 2017 blev renoveringen stoppet. I december 2017 blev alle containere mv., som entreprenøren havde brugt, fjer-

net. Han gik derefter forbi hver aften for at se til bygningen, hvor der var mange sikkerhedsmæssige problemer, idet ruder blev knust på bagsiden af bygningen, døre blev brudt op, og hjemløse tog ophold omkring bygningen. Flere køretøjer holdt derinde. Han tog kontakt til Politiforbundet, fordi han ikke vidste, hvem naboen var.

Han ved ikke, om der i renoveringsperioden var åbent for trafik gennem porten, men det må der have været, fordi entreprenøren skulle kunne køre ind og ud. Entreprenøren havde containere stående derinde. Mens renoveringen stod på, holdt der ikke biler parkeret, men bilerne kom igen, da renoveringen var ophørt. Mange kørte ind i gården, og politiet bad dem næsten hver dag køre væk derfra. Det Kinesiske Kulturcenter havde et midlertidigt kontor i nærheden af Vesterport.

Om sin forklaring under forbudssagen om, at Det Kinesiske Kulturcenter ikke havde fået forligstilbud fra Politiforbundet om en løsning, sådan at Politiforbundet fik en nøgle, og om SJs forklaring om, at Politiforbundet ville dække 50 pct. af udgifterne ved løsningen, har han blandt andet forklaret, at det ikke blev til noget, fordi de kun kunne diskutere det, hvis Politiforbundet havde dokumenter, der kunne bevise deres ret til færdsel gennem porten.

Han inviterede Politiforbundet til et møde på sit kontor ved Vesterport, fordi der var sikkerhedsmæssige problemer omkring bygningen. Hans eget formål med mødet var at se, om de kunne få aflåst porten. Hans første tanke var, at det var vigtigt med et venskabeligt forhold til naboerne, men naboerne må forstå, at ejendommen ejes af en udenlandsk regering. SJ kom til mødet, og han fortalte SJ om sine bekymringer for sikkerheden. Hvis Politiforbundet havde dokumenter, der kunne bevise, at de havde ret til færdsel gennem porten, kunne de diskutere en løsning, så Politiforbundet kunne bruge porten, selv om den blev aflåst. Så vidt han husker, var SJ meget opgivende over for, hvad han selv fortalte ham. Han tror, at SJs formål med mødet var at løse en tvist. Det Kinesiske Kulturcenters advokat skrev til Politiforbundet for at få løst problemet med affaldscontainerne, men de nægtede at fjerne dem og var meget uhøflige. De anlagde bare sag.

Under renoveringen fra juli 2016 til december 2017 spurgte Politiforbundet gennem entreprenøren, om Det Kinesiske Kulturcenter ville betale for 8 parkeringspladser, fordi entreprenøren spærrede adgangen til gården. Entreprenøren indgik en aftale med Politiforbundet om det.

Han har aldrig sagt, at Det Kinesiske Kulturcenter ville opføre en mur mellem de to ejendomme, og det vil man ikke gøre. Det har aldrig været tanken at opføre en mur.

Hvis porten bliver låst, vil det hindre udefrakommende i at komme ind i gården. For Det Kinesiske Kulturcenter er det intet problem, at brandvæsenet og Politiforbundet skal have adgang til passage i tilfælde af brand eller anden nødsituation.

Han har ikke ugen før hovedforhandlingen fået tilbud fra Politiforbundet om betaling af halvdelen af omkostningerne ved etablering af en løsning, hvor porten lukkes, og halvdelen af omkostningerne ved vedligeholdelse af indkørslen. Hvis de var kommet med det tilbud fra start, ville det have været let at løse, men affaldscontainerne var et problem. Det har aldrig været hans mening at forbyde Politiforbundet adgang, men deres opførsel generede Kina. Det handler ikke om penge. En mulighed var at lade gående og cyklister benytte adgangen.

ST har vedstået sin erklæring af 10. april 2018 og forklaret, at der dog er den fejl i erklæringen, at EB rettelig døde den 22. november 1984. Hans eget kendskab til ejendommen strækker sig fra 1979 til 1995, hvor hans administration af ejendommen ophørte.

I 1979 behandlede han en lejesag i ejendommen. Han kom meget i ejendommen i 1979-1980 i anledning af lejeforhøjelsessager. Han fik at vide, at viceværten havde en lejlighed i ejendommen og garagen i gården. Der var tale om parkeringspladser til advokater, hvor kun én af to partnere i advokatfirmaet havde parkeringsplads i gården. Han havde dialog med vicevært VJ, og han så garagen. Han fik at vide, at vicevært VJ havde brugt garagen i årevis. I garagen var en donkraft og andet inventar af ældre dato. Vicevært VJ lever ikke længere, men det gør sønnen, som på et tidspunkt overtog garagen, måske.

Han fik selv kontor i ejendommen fra 1989. Advokat JG havde en lejekontrakt, og han selv er stadig i besiddelse af den underskrevne lejekontrakt. Andre, herunder First United, har også haft parkeringsplads i gården.

Vist foto af indhacket ud mod Det Kinesiske Kulturcenters gård har han forklaret, at der også holdt biler parkeret dér. Der var en speciel kamp om den plads, fordi man altid kunne komme ud med bilen, når man holdt dér, uden at andre skulle flytte deres bil. Han benyttede selv den plads, fordi han i løbet af dagen havde mange retsmøder og fremstillinger, så han skulle kunne køre ud. Pladsen blev også brugt i weekenderne. Hans datter boede i ejendommen, og hun benyttede også den plads. Efter at man i 1999 mistede garagen, havde han kamp med Politiforbundets OW om den plads. Passagen var smal. Alle havde mærker af beton på bilen. Man skulle komme "lige på" for at komme ind.

Om det blå parkeringsskilt i indhakked har han forklaret, at folk, der skulle i Tivoli, brugte den plads, så skiltet har været der i mange år. Ejerne af nr. 36 har aldrig påtalt parkeringen. Nr. 36 havde to parkeringspladser langs deres bygning. Man nikkede til hinanden om morgenen. De to fra nr. 36 holdt langt inde til siden og væk fra vendepladsen, sådan at man kunne komme ind.

I forbindelse med en ejendomshandel i 1995 oplyste han til advokat JH hos Bech-Bruun, at arealet mellem bygningerne tilhørte Musikkonservatoriet, og at der alene var en hævdvunden færdselsret.

CR har forklaret, at hun er advokat, og at hun var ansat hos Bech-Bruun fra 2012 – 2017. Hun var advokat for Det Kinesiske Kulturcenter, da Det Kinesiske Kulturcenter købte ejendommen, som Musikkonservatoriet havde haft. Hun var involveret i sagen, som var en prestigesag, omkring 2014 – 2015. Hun havde ansvaret for på købers vegne at forhandle købsaftalen og at foretage de nødvendige undersøgelser i forbindelse med købet, og hun besøgte ejendommen sammen med klienten.

Hun blev ikke bekendt med, at Politiforbundet mente at have vundet hævd på kørsel gennem porten. Dette var ikke et tema, og hun blev ikke gjort opmærksom på det, heller ikke fra sælger.

Så vidt hun erindrer, benyttede Politiforbundet nogle parkeringspladser, som tilhørte Det Kinesiske Kulturcenter. Hun husker kun uenighed om, hvem der havde rettigheder til hvad. Det Kinesiske Kulturcenter reagerede på det. Da hun dengang var 3. års fuldmægtig, var hun meget nervøs for, om hun havde overset noget. Man baserede parkeringsrettighederne på en egentlig aftale, måske med den tidligere ejer. Hævd var ikke et tema, som hun erindrer det.

Vist mailkorrespondancen fra april 2015 om aftalen med ParkZone A/S har hun forklaret, at hun nu husker, at Politiforbundet hævdede at have indgået en egentlig aftale. Hun bad om at se kontrakten.

Vist kontrakten mellem Politiforbundet og ParkZone A/S har hun forklaret, at hun har svært ved at forestille sig, at hun ikke skulle have forelagt det kontraktuelle for klienten.

Når hun i sin mail af 30. april 2015 skrev til Politiforbundet, at der ikke kunne disponeres over hendes klients areal, må hun formode, at hun havde forelagt det for Det Kinesiske Kulturcenter. Hun gætter på, at Det Kinesiske Kulturcenter selv ville have parkeringspladserne. Hun kan se, at hun i mailen takkede for aftalen om leje af parkering, og det giver god mening, at hun i mailen skrev om opsigelse af aftalen om parkeringspladserne. Hun husker ikke tale om at køre

hen over Det Kinesiske Kulturcenters areal. Hun har ikke haft mulighed for at se dokumenterne i sagen før retsmødet.

Hun kan se i mailkorrespondancen, at hun modtog aftalen med ParkZone A/S, og det må være aftalen som helhed, hun opsagde. Hun ville skrive det, hvis det kun var en partiel opsigelse. Hun må have sendt en opsigelse til ParkZone A/S, og ParkZone A/S må have opsagt aftalen over for Politiforbundet.

Hun husker ikke, om hun talte med SJ dengang, men måske talte de en enkelt gang eller to sammen i telefonen. Hun husker ikke hævde nævnt.

Hun husker tydeligt, at hun udarbejdede en due diligence rapport, som sammenfattede problemstillingerne, og hvis hævde havde været nævnt, ville det have fået hendes alarmklokker til at ringe.

Hun var ude på ejendommen én gang før erhvervelsen med repræsentanter for klienten, en kinesisk delegation på 6 personer, og repræsentanter for sælger. Der var to uheldige hændelser under besigtigelsen, idet en del af et trappegelænder blev trukket løs, og et vindue faldt ud. Arealet udenfor spillede ikke den store rolle og var ikke en del af besigtigelsen. De var rundt i bygningen indenfor. De havde ikke tekniske rådgivere med.

Ved besigtigelsen benyttede de hovedindgangen fra H.C. Andersens Boulevard. De så de forskellige etager og kom ud samme vej. Hun husker ikke, om hun var forbi porten. Under besigtigelsen, som var en formel besigtigelse med deltagelse af advokater fra begge sider, var de en samlet flok, og porten var ikke en del af besigtigelsen. Hun ved ikke, om nogen af de 6 fra den kinesiske delegation så porten.

MS har forklaret, at hun er juridisk chef i ParkZone A/S. Vist aftalen mellem Politiforbundet og ParkZone A/S har hun forklaret, at det er standard at nævne antallet af parkeringspladser og stedet. Den anden sætning i aftalens § 1 om, at der ikke skulle udstedes parkeringsbeviser, er ikke standard. Det er heller ikke normalt, at ParkZone A/S ikke skulle kontrollere området. Aftalen er den eneste, som hun har set, hvor lejer fik lov at lukke porten.

Når det fremgår af aftalen, at lejer råder over hele området, er det ikke standard, tværtimod. Det, som ParkZone A/S vil have, er, at også strøgkunder kan komme ind. Det er sjældent, at ParkZone A/S afskærmer et område sådan.

Indkørslen til de tre lejede parkeringspladser var fra H.C. Andersens Boulevard, som der står i aftalen. Området, som er nævnt i aftalen, er de tre pladser på Niels Brocks Gade. Normalt ville ParkZone A/S sætte skilte op. Hvis det er et

område, hvor man ønsker at lukke porten, og man kun kontakter ParkZone A/S, hvis der er problemer, sætter man ikke skilte op. Så kan ParkZone A/S tilkaldes, hvis nogen parkerer uberettiget, og ParkZone A/S kan da køre ud og vurdere, om der er uretmæssig parkering. Hvis der er sat skilte op, kan man give en kontrolafgift. Hvis der ikke er sat skilte op, er det en konkret vurdering, hvad man kan gøre for at regulere området.

Parternes synspunkter

Politiforbundet har i sit påstandsdokument anført følgende:

”... Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at Politiforbundet har vundet hævde i form af servituthævd til fri og uhindret færdsel igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 til Politiforbundets matr.nr. 281, jf. Danske Lov 5-5-1 og Danske Lov 5-5-2.

Indledningsvist skal sontringen i dansk ret mellem de to former for hævde fremhæves; der skelnes mellem ordinær hævde og alderstidshævde.

Forholdet skal bedømmes efter reglerne om ordinær hævde, når der er tale om en synbar servitutindretning. Dette er tilfældet, hvis det må antages, at ejeren vidste eller burde kende til den hævdedes råden. Reglerne om ordinær hævde følger af Danske Lov 5-5-1 og Danske Lov 5-5-2, og hævdstiden er 20 år. Forholdet skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævde, når der ikke tale om en synbar servitutindretning. Dette er tilfældet, når det må antages, at ejeren ikke kendte til den hævdedes råden og ikke burde kende til denne råden. Reglerne om alderstidshævde følger delvist af retspraksis, og hævdstiden er 40-50 år.

Henset til, at Politiforbundets råden, såvel som tidligere ejere af Politiforbundets ejendoms råden, over Det Kinesiske Kulturcenters ejendom har været synbar, og henset til at tidligere ejere af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom kendte til denne råden, gøres det principalt gældende, at Politiforbundet har vundet ordinær hævde, hvorfor hævdstiden alene er 20 år.

Det gøres subsidiært gældende, at Politiforbundet har vundet alderstidshævde, idet hævdstiden herfor på 40-50 år tillige er opfyldt.

Betingelserne for at vinde hævde er følgende:

- 1) Den rådende skal kontinuerligt have udøvet en faktisk råden i hævdstiden;
- 2) Den faktiske råden skal have være retsstridig;
- 3) Den faktiske råden skal kunne individualiseres;

- 4) Den faktiske råden skal ikke være blevet afbrudt af ejeren inden hævdstidens udløb; og
- 5) Den faktiske råden må ikke være i modstrid med offentligretlige forskrifter.

Tilstedeværelsen af ovenstående betingelser behandles enkeltvist nedenfor med udgangspunkt i at Politiforbundet har vundet ordinær hævd; i de tilfælde, hvor der er en forskel i forhold til alderstidshævd, vil dette blive fremhævet.

- 1) Politiforbundet har kontinuerligt udøvet en faktisk råden i hævdstiden

I forlængelse af, at tidligere ejere af Politiforbundets ejendom i 1943 har sløjft den oprindelige portindgang til Politiforbundets baggård, har der alene været kørselsadgang til baggården og parkeringspladserne beliggende i Politiforbundets baggård på matr.nr. 281, via Det Kinesiske Kulturcenters port beliggende mellem H.C. Andersens Boulevard 36 og 38, 1553 København V.

Det er korrekt, at der i Politiforbundets ejendom er en række nødudgange/branddøre, som fører til Politiforbundets gård. Videre flugt fra baggården til gade kan alene ske via den nu aflåste port.

Biler kan dog ikke tilgå Politiforbundets parkeringspladser i Politiforbundets gård via nødudgangene/branddørene.

Dette er baggrunden for, at den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets matr.nr. 281 siden 1943, hvor portindgangen blev nedlagt, jf. bilag 7, og i hvert fald siden 1955, hvor garagen i Politiforbundets baggård blev opført, jf. bilag 5 og 6, har kørt igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 til Politiforbundets parkeringspladser på Politiforbundets matr.nr. 281.

Den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets matr.nr. 281 har tillige i samme periode fået afhentet affald fra affaldscontainere i gården tilhørende Politiforbundet via Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284.

Der henvises også til advokat STs tro og love erklæring, afsnit 7, jf. bilag 5, og vidneforklaringen afgivet for byretten i forbudssagen, hvorefter færdslen med bil til og fra Politiforbundets gård via Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenter matrikel allerede foregik længe inden, han i foråret 1979 fik med Politiforbundets ejendom at gøre.

Den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom har således udøvet en faktisk råden bestående i den færdsel, som den til enhver tid værende ejer af

Politiforbundets ejendom har stået for, og som har fundet sted via porten og ejendommen i dag tilhørende Det Kinesiske Kulturcenter.

Som bekendt er hævde ikke betinget af, at det er den samme person, der har udøvet rådighed i hele hævdsperioden. Udøver skiftende ejere, eller lejere, af en bestemt fast ejendom en bestemt rådighed over naboejendommen i hævdstiden, kan der ligeledes vindes hævde for ejere og lejere af den pågældende førstnævnte ejendom. Det er således irrelevant for nærværende sag, at Politiforbundets ejendom har skiftet ejer i forbindelse med Politiforbundets erhvervelse af ejendommen, da de nye ejer blot har fortsat den bestemte råden.

Tages der udgangspunkt i år 1979, er der ingen tvivl om, at den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom kontinuerligt har udøvet den faktiske råden i hævdstiden, idet år 1979 + 20 år = år 1999.

Selv når der tages udgangspunkt i lejekontrakten indgået mellem I/S Ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, som udlejer, og advokat JG, som lejer, fra 1991, ses det, at den tidsmæssige betingelse for ordinær servituthævd er opfyldt, da år 1991 + 20 år = år 2011.

Dermed gøres det gældende, at Politiforbundet i 1999, og allersenest i 2011, har opfyldt den tidsmæssige betingelse for ordinær servituthævd, idet Politiforbundet, og tidligere ejere af Politiforbundets ejendom, ikke er blevet forhindret i at udøve den retsstridige og kontinuerlige faktiske råden førend Det Kinesiske Kulturcenter den 16. november 2018 aflåste porten.

Dermed blev porten først aflåst længe efter indgivelse af nærværende stævning. En sådan efterfølgende afbrydelse medfører dog ikke, at allerede opnået hævde mistes.

Tages der udgangspunkt i reglerne om alderstidshævd, kan der heller ingen tvivl være om, at den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom kontinuerligt har udøvet den faktiske råden i hævdstiden, som udgør 40-50 år.

Eftersom Politiforbundets uretmæssige råden unægtelig må anses for at være blevet påbegyndt i 1943, og allersenest i 1955, jf. bilag 5, hvor der blev opført en garage i gården i dag tilhørende Politiforbundet, er den tidsmæssige betingelse for alderstidshævd tillige opfyldt, idet den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom kontinuerligt har kørt til egen gård via Det Kinesiske Kulturcenters port og ejendom i over 40-50 år.

Det fremhæves, at tidsbetingelsen for alderstid alene er "40-50 år", hvorfor en råden i 40 år anses for tilstrækkelig.

Det bemærkes, blot for god ordens skyld, at år 1955 + 40 år = år 1995, og at år 1955 + 50 år = år 2005.

Det Kinesiske Kulturcenter aflåste porten den 16. november 2018. Regnes der baglæns fås følgende datoer: år 2018 – 40 år = år 1978, og år 2018 – 50 år = år 1968.

Eftersom Politiforbundets (og tidligere ejeres) brug af porten og færdsel har stået på i langt over 40-50 år på det tidspunkt, hvor Det Kinesiske Kulturcenter aflåste porten den 16. november 2018, var den tidsmæssige betingelse for alders-tidshævd allerede opfyldt af Politiforbundet på daværende tidspunkt.

2) Den faktiske råden har været retsstridig

Færdslen via Det Kinesiske Kulturcenters port og ejendom er ikke sket i henhold til aftale.

Det bestrides, at den tidligere ejer af Politiforbundets ejendoms brug af porten skulle være sket i henhold til aftale med den tidligere ejer af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom.

Der er ikke korrekt, at brugen af porten, og kørslen over Det Kinesiske Kulturcenters matrikel med henblik på at tilgå parkeringspladserne i Politiforbundets gård, som blev påbegyndt i 1943, og senest i 1955, og som er sket kontinuerligt lige siden, skulle være udøvet af den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom i henhold til den som bilag C fremlagte lejekontrakt vedr. parkeringspladser fra 2013.

Således må det allerede ud fra en tidsmæssig og logisk sammenhæng afvises, at den uretmæssige brug, som har stået på i over 40-50 år, og unægteligt i over 20 år, skulle være sket i henhold til den som bilag C fremlagte lejekontrakt vedr. parkeringspladser fra 2013.

Det Kinesiske Kulturcenter rettede først i maj 2015, og dermed længe efter erhvervelsen af ejendommen den 7. maj 2014, henvendelse til Politiforbundet om de tre parkeringspladser på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, jf. bilag E.

Den pågældende lejekontrakt blev indgået i 2013 mellem Politiforbundet og ParkZone A/S i forlængelse af, at der på Det Kinesiske Kulturcenters matrikel var tre parkeringspladser med ParkZone A/S-skilte, som dog ikke blev brugt af nogen.

Henset til at Politiforbundet ønskede at tilbyde parkeringspladser til flere af sine medarbejdere, indgik Politiforbundet og ParkZone A/S i 2013 aftale om leje

af de pågældende tre parkeringspladser på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, som dengang var ejet af Det Kongelige Danske Musikkonservatorium.

I den forbindelse blev indgået den standardaftale, som er fremlagt som bilag C.

Det fremhæves, at "[l]ejemålet [alene] omfatter 3 parkeringspladser," jf. § 1 i bilag C, og at der alene blev betalt "månedlig leje pr. parkeringsplads" med kr. 1.200 inklusive moms, jf. § 4 i bilag C.

Nærværende sag vedrører dog som bekendt ikke retten til at parkere på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom/parkeringspladser, hvorfor den pågældende lejeaftale om parkeringspladser er sagen uvedkommende.

Det ændrer ikke herpå, at standardlejeaftalen indeholder en bestemmelse om, at Politiforbundet som lejer af parkeringspladserne naturligvis er berettiget til at køre på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom frem til parkeringspladserne, og at Politiforbundet som lejer af parkeringspladserne har fået tilladelse til at lukke porten.

Politiforbundet har på intet tidspunkt gjort gældende, at Politiforbundet skulle have vundet hævde til at parkere biler på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, og det er baggrunden for, at Politiforbundet naturligvis indgik lejekontrakten vedrørende de tre parkeringspladser på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom.

Der er således intet mystisk i, at Politiforbundet indgik lejekontrakten til parkeringspladserne på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, og dette har intet at gøre med Politiforbundets ret til frit og uhindret at tilgå sin baggård og egne parkeringspladser (i egen gård) via Det Kinesiske Kulturcenters port og ejendom. Politiforbundets påstand vedrører i øvrigt som sagt ikke ejendomshævd, men alene servituthævd.

Dertil kommer, at Politiforbundet uagtet den indgåede lejekontrakt vedr. parkeringspladserne har fortsat anvendt porten og Det Kinesiske Kulturcenters ejendoms matrikel med henblik på at parkere i Politiforbundets gård, og for at tilgå Politiforbundets gård og de der opbevarede affaldscontainerne.

Denne færdsel er ikke sket i henhold til nogen aftale.

Endeligt fremhæves det, at Politiforbundet under alle omstændigheder også længe inden indgåelsen af lejekontrakten vedr. parkeringspladserne i 2013 har vundet hævde – alderstidshævde, såvel som ordinær hævde – til fri og uhindret færdsel igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 til Politiforbundets matr.nr. 281. Også af denne grund er

lejekontrakten om parkering på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom irrelevant for sagen.

Politiforbundet har på intet tidspunkt opgivet den hævderhvervelse, som har fundet sted frem til tidspunktet for indgåelsen af aftalen om leje af de tre parkeringspladser på Det Kinesiske Kulturcenters ejendom.

Det er således ikke korrekt, at Politiforbundets færdsel igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 med henblik på at tilgå Politiforbundets matr.nr. 281, som er sket siden 1943, subsidiært 1955, skulle være sket i henhold til aftale.

Det Kinesiske Kulturcenter har under henvisning til bilag S ydermere gjort gældende, at der skulle være indgået en aftale om passageret med den tidligere ejer af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom som følge af, at der i byggeansøgningen/bilag S under punkt 15 er anført følgende:

”I plankeværk mod nabogrund udføres en port med dør som vist efter overenskomst med naboen, der er villig til at lade tinglyse en deklaration om dette forhold.”

Det anførte af Det Kinesiske Kulturcenter er ukorrekt, idet det af bilag S alene fremgår, at udførelsen af porten og døren ”som vist” sker efter overenskomst med naboen.

Portarealet er på tegningen, som netop anført af Det Kinesiske Kulturcenter, gengivet som ”Kørebane for Brandvæsenet” – altså har naboen alene været villig til at tinglyse en deklaration om udformningen og placeringen af porten, og såfremt deklarationen tillige skulle have vedrørt passageret, har naboen alene været villig til at tinglyse en deklaration om Brandvæsenets adgang.

Der foreligger dog ingen konkret dokumentation derom fra selve naboen.

Og der fremgår intet af bilag S om, at naboen ultimativt skulle have givet passageret til netop den tidligere ejer af Politiforbundets ejendom (eller i øvrigt til andre personer).

Det Kinesiske Kulturcenter har dermed ikke løftet bevisbyrden for, at der skulle være indgået en aftale med den tidligere ejer af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom om den tidligere ejer af Politiforbundets ejendoms frie og uhindrede portgennemgang, og i så fald, hvilke vilkår en sådan ret i øvrigt skulle være underlagt.

Således afvises det fortsat, at Politiforbundets, og tidligere ejere af Politiforbundets ejendoms, færdsel via porten skulle være sket i henhold til aftale med den tidligere ejer af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom.

3) Den faktiske råden har kunnet individualiseres

Politiforbundets råden over Det Kinesiske Kulturcenters ejendom har været synbar.

Færdslen, herunder i form af kørslen, er sket i det åbne, idet der kun forefindes denne ene indgang til parkeringspladserne tilhørende H.C. Andersens Boulevard 38, og idet affaldscontainerne alene kan køres ud via porten.

Politiforbundets og tidligere ejeres kontinuerlige råden og færdsel igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 med henblik på at tilgå Politiforbundets gård på matr.nr. 281, herunder i form af bilkørsel og kørsel/afhentning/tømning af affaldscontainere, og selve parkeringen af køretøjer i Politiforbundets gård – herunder især indhakked / parkeringspladsen på Politiforbundets ejendom mod Det Kinesiske Kulturcenters ejendom (se bilag 9) – har naturligvis været synbar.

Det bemærkes særligt, at der i Det Kinesiske Kulturcenters ejendom er vinduer ud til porten og passagen, og oven i købet en indgang til bygningen fra selve passagen.

Det Kinesiske Kulturcenter, og tidligere ejere af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, har dermed haft kendskab hertil (og under alle omstændigheder burde Det Kinesiske Kulturcenter og tidligere ejere have haft kendskab). Således er der ikke tale om snighævd.

Dette er også bekræftet af advokat STs vidneforklaring afgivet under strafansvar for byretten i fogedsagen.

Dertil kommer, at den eneste adgangsvej (ind-/udkørsel) fra Politiforbundets gård (og parkeringen ved indhakked) til Det Kinesiske Kulturcenters gård/matrikel tydeligt har fremstået som adgangsvejen for Politiforbundet til Politiforbundets gård fra H. C. Andersens Boulevard via Det Kinesiske Kulturcenters ejendom og port, og ind-/udkørslen udgør dermed tillige den synlige indretning, som forudsatte den af Politiforbundet, og tidligere ejere af Politiforbundets ejendom, udøvede råden.

Det fremhæves, at Det Kinesiske Kulturcenters port, og vejen derfra over Det Kinesiske Kulturcenters matrikel til Politiforbundets gård, er den eneste adgangsvej til Politiforbundets gård for biler, cykler, og affaldscontainere.

Ind-/udkørslen til/fra Politiforbundets gård har dermed, udover selve parkeringen på Politiforbundets ejendom, tillige gjort Politiforbundets (og tidligere ejeres) rådighedsudøvelse synbar.

Afgørende for, hvorvidt der er tale om en synbar indretning, er hvorvidt Det Kinesiske Kulturcenter, og tidligere ejere af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom, har haft mulighed for at sætte sig til modværge.

Der er ingen tvivl om, at Det Kinesiske Kulturcenter/tidligere ejere af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom har haft anledning og mulighed for at sætte sig til modværge. Det Kinesiske Kulturcenter, og tidligere ejere, har kunnet se færdslen og har til enhver tid kunnet lukke porten.

At ovenstående råden er udøvet af Politiforbundet samt af tidligere ejere af Politiforbundets ejendom indebærer, at den påberåbte råden er foretaget af en bestemt kreds af personer.

At matr.nr. 284 og port tilhører Det Kinesiske Kulturcenter udelukker ikke hævvd, da den til enhver tid værende ejer af Politiforbundets ejendom siden 1943, subsidiært 1955, har haft anledning til at tro, at rådigheden i form af færdslen igennem Det Kinesiske Kulturcenters port og over Det Kinesiske Kulturcenters matr.nr. 284 med henblik på at tilgå Politiforbundets matr.nr. 281 vil blive tolereret.

Tidligere ejere af Det Kinesiske Kulturcenters ejendom har haft kendskab dertil, og de har aldrig gjort indsigelse derom, endsige forhindret Politiforbundet i udøvelsen af den faktiske råden frem til den 16. november 2018, og dermed efter indgivelse af nærværende stævning, og efter at hævvd allerede var vundet.

- 4) Den faktiske råden er ikke blevet afbrudt af ejeren inden hævvdstidens udløb

Det Kinesiske Kulturcenter aflåste først porten den 16. november 2018 efter at Politiforbundet havde opnået hævvd.

Politiforbundets faktiske råden er dermed ikke blevet afbrudt af inden hævvdstidens udløb.

- 5) Den faktiske råden er ikke i modstrid med offentligretlige forskrifter.

Det er ubestridt, at den faktiske råden ikke er i modstrid med offentligretlige forskrifter.

Politiforbundet har vundet ordinær hævvd, da betingelserne herfor er opfyldt

Således har Politiforbundet vundet ordinær hævd i form af servituthævd i henhold til Danske Lov 5-5-1, hvorefter hævdstiden er 20 år, længe inden Det Kinesiske Kulturcenter købte ejendommen, idet

- 1) Politiforbundet skal anses for kontinuerligt at have udøvet en faktisk råden i hævdstiden;
- 2) den faktiske råden var retsstridig;
- 3) den faktiske råden har kunnet individualiseres; og
- 4) den faktiske råden er aldrig blevet afbrudt inden hævdstidens udløb; og
- 5) den faktiske råden er ikke i modstrid med offentligretlige forskrifter.

For det tilfælde, at Retten mod forventning måtte finde, at Politiforbundets og tidligere ejeres/lejerers råden over Det Kinesiske Kulturcenters ejendom ikke har været synbar, er der alternativt vundet alderstidshævd.

Politiforbundet har, som ejer af matr.nr. 281, vundet fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret via porten og over Det Kinesiske Kulturcenters ejendom med henblik på at tilgå egen baggård med biler og affaldscontainere.

Betingelserne for at ekstingvere Politiforbundets ret er ikke opfyldt

Det bestrides, at Det Kinesiske Kulturcenter skulle have ekstingveret Politiforbundets ret, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1, allerede fordi Det Kinesiske Kulturcenter ikke har bestridt selve hævdens til fri og uhindret passage, men blot opsagt aftalen om leje af de tre parkeringspladser ved bilag D, E og F, jf. også e-mailkorrespondancens emnefelt "Kontaktdata – angående spørgsmålet om aftaledokument om adgang til at benytte parkeringspladser tilhørende Kinesisk Kulturcenter" og det anførte i selve e-mailsene, hvorefter det alene er aftalen om leje af parkeringspladserne, der opsiges, jf. også bilag E.

Det er således også forkert anført af Det Kinesiske Kulturcenter, at Det Kinesiske Kulturcenter skulle have opsagt "alle aftaler" ved ovenstående e-mail.

Dertil kommer, at Det Kinesiske Kulturcenter i henhold til retspraksis heller ikke har ekstingveret Politiforbundets hævd, da Det Kinesiske Kulturcenter var i ond tro om Politiforbundets utinglyste hævd.

Følgende fremgår af Fast Ejendom III, Ejerbeføjelsen, 2018, 2. udgave, Munk-Hansen, side 46:

”Tinglysningslovens § 1 er modificeret til fordel for den hævdeende, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1, hvorefter en erhverver, der er i god tro om den utinglyste hævde, skal gøre sin ret gældende, inden to år fra hans rettighedserhvervelse er tinglyst.” ...

ZL har over for Københavns Byret under strafansvar bekræftet, jf. bilag G, side 16-17, at Det Kinesiske Kulturcenter besigtigede den erhvervede ejendom inden erhvervelsen, idet der jo var tale om et køb til 40 mio. DKK. ZL fandt det ligefrem indlysende, at ejendommen var blevet besigtiget, og han bekræftede at ”Repræsentanter fra Kina havde naturligtvis set ejendommen, inden ejendommen blev købt.”

Også af denne grund har Det Kinesiske Kulturcenter således ikke ekstingveret Politiforbundets ret, jf. også U.1961.803H samt U.1942.32H....”

Ministry of Culture of the People’s Republic of China har i sit påstandsdokument anført følgende:

”...

- 2.1.1. Til støtte for den nedlagte påstand gør Ministeriet overordnet gældende, at hverken ejere eller brugere af ejendommen H. C. Andersens Boulevard 38 (aktuelt Politiforbundet), har vundet hævde af nogen art til at færdes over - eller på - Ministeriets ejendom (H. C. Andersens Boulevard 36), eller igennem Ministeriets port.
- 2.1.2. Indledningsvis bemærkes, at Københavns Byret den 13. november 2018 afsagde kendelse i sag nr. BS-39937/2018-KBH, sagens bilag G, i hvilken byretten ikke fandt, at Politiforbundet med den fornødne styrke havde godtgjort eller sandsynliggjort, ”... at partens mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis parten henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.” Porten er på denne baggrund efterfølgende blevet aflåst, jf. sagens bilag T, og nøgle afleveret til Hovedstadens Beredskab. Der er således etableret fysisk hindring for eventuel hævdeserhvervelse.
- 2.1.3. Der kan i ovenstående forbindelse tillige argumenteres med styrke for, at Politiforbundet ikke har godtgjort eller sandsynliggjort, ”... at parten har *den ret*, der søges beskyttet ved forbuddet eller påbuddet”, jf. herved retsplejelovens § 413, nr. 1. Havde dette været tilfældet, ville Københavns Byret ikke have afsagt kendelse som sket, hvilket vil blive behandlet nærmere nedenfor.
- 2.1.4. Politiforbundet har efterfølgende, ved e-mail af 14. februar 2019, valgt at frafalde forbundets oprindelige anbringende om, at den som bilag 3

fremlagte deklARATION lyst den 25. april 1944, skulle hjemle Politiforbundet ret til fri og uhindret færdsel over Ministeriets ejendom. Dette er sket efter, at Københavns Kommune, jf. herved det fremlagte bilag U, nu har rettet fortolkningen af deklARATIONEN indeholdt i kommunens byggetilladelse af 18. december 2018 til Ministeriet.

- 2.1.5. Kommunen konkluderer således, at der ikke efter plan- og byggelovgivningen er hjemmel til at opretholde adgang for ejer og brugere af H. C. Andersens Boulevard 38 gennem Ministeriets port og over Ministeriets grund, samt at det ligger uden for kommunens kompetenceområde at træffe afgørelse i privatretlige tvister om færdselsret. Kommunen erklærer sig desuden enig med Ministeriet (der havde klaget over den oprindelige byggetilladelse) i, at servitutten (deklARATIONEN) alene sikrer adgang for beredskabet.
- 2.1.6. På denne baggrund vil Ministeriets påstandsdokument derfor primært omhandlede spørgsmålet om Politiforbundets påståede færdselsret som følge af – ligeledes påstået - hævde.

Nærmere gøres det i denne forbindelse gældende som følger:

- 2.2.1. Retmæssig råden:
- 2.2.2. Hævde forudsætter, at den hævdedes råden er uretmæssig i den forstand, at den omhandlede råden ikke er sket ifølge aftale med ejeren af den faste ejendom. Imidlertid har forbundets – og forudgående ejere af H. C. Andersens Boulevard 38 – råden over det der i dag er Ministeriets ejendom (H.C. Andersens Boulevard 36, matrikelnummer 284) været retmæssig.
- 2.2.3. Dette skyldes for det første, at den daværende ejer af Politiforbundets ejendom (H. C. Andersens Boulevard 38, matrikelnummer 281) i 1943 søgte om tilladelse til at foretage en ombygning, hvorved den daværende port udgang til Politiforbundets egen baggård blev sløjft af ejeren selv, idet ejeren ønskede at indrette en indendørs vestibule i port arealet (hvilken vestibule i dag udgør Politiforbundets hovedindgang fra H. C. Andersens Boulevard), jf. bilag K.
- 2.2.4. Imidlertid fastsatte Københavns Magistrat i byggetilladelsen af 9. oktober 1943, sagens bilag K, et vilkår om,
- ”at Porten (i Politiforbundets ejendom) reableres, naar som helst Magistraten maatte forlange det.”

- 2.2.5. Tilsvarende fremgår det af byggetilladelse af 27. februar 1953, sagens bilag K (forbudssagens bilag M) til etablering af en garage i baggården,

”... at garagen skal fjernes, når som helst Magistraten måtte forlange det og senest, når der ikke længere er fri og uhindret tilkørsel til garagen over naboejendommen matrikelnummer 284.” (Ministeriets ejendom)

- 2.2.6. Imidlertid fastsatte Københavns Magistrat i byggetilladelsen af 9. oktober 1943, sagens bilag K, et vilkår om,

”... at Porten [i Politiforbundets ejendom] reableres, naar som helst Magistraten Forudsætningsvis kan det således indfortolkes, at der har været fri og uhindret færdsel over det der i dag er Ministeriets ejendom, hvilket alene kan være sket i henhold til aftale med den daværende ejer af Ministeriets ejendom. Allerede som følge heraf, kan Politiforbundet derfor ikke vinde hævd, jf. Danske Lovs 5-5-1 og 5-5-2.

- 2.3.1. Som sagens bilag S (forbudssagens bilag T) har Ministeriet endvidere – og for det andet - fremlagt en ansøgning af 2. september 1943 om approbation af en række bygningsforandringer fra den daværende ejer af matrikelnummer 281 (Politiforbundets ejendom). I denne forbindelse fremgik det af ansøgningens punkt 15, at:
 ”Eksisterende lukkede cykelskur nedbrydes. I plankeværk mod nabogrund udføres en port med dør som vist efter overenskomst med naboen, der er villig til at lade tinglyse en deklARATION om dette forhold.” ...

Tinglysning skete imidlertid aldrig.

- 2.3.2. På den vedhæftede tegning til bilag S (forbudssagens bilag T) ser man yderst til højre portarealet mellem matrikelnummer 281 (Politiforbundets ejendom) og det daværende Musikkonservatorium (nu Ministeriets ejendom, matrikelnummer 284). Tegningen anviser endvidere ”Naboskel” og portarealet angives som ”Kørebane for Brandvæsenet”. Længere oppe mod venstre ses endvidere det daværende plankeværk mellem de to ejendomme, hvori der er markeret henholdsvis en ”Ganglaage” og en ”Kørelaage”.
- 2.3.3. Det er ubestridt, at der aldrig af den daværende ejer af Politiforbundets ejendom, blev lyst nogen deklARATION om port adgang eller gennemkørselsadgang for den daværende ejer af Politiforbundets ejendom via matrikelnummer 284’s arealer.
- 2.3.4. På denne baggrund kan det derfor dels lægges til grund, at der har foreligget en aftale (”overenskomst”) om passageret, hvilken dog ikke blev

sikret ved tinglysning mod senere godtroende erhververe af matrikelnummer 284 (nu Ministeriets ejendom).

- 2.3.5. Politiforbundet har heroverfor – i dettes "Processkrift 1" af 4. februar 2019 - gjort gældende, at det alene er udførelsen af selve porten og døren som vist på tegningen der er sket efter overenskomst med naboen. Argumentationen forekommer søgt. Således giver det ingen mening at lade såvel en ganglåde som en kørelåde udfærdige, såfremt det ikke var hensigten, at der skulle kunne ske passage af hverken gående eller motorkøretøjer igennem disse låger af nogen art.
- 2.3.6. Hertil kommer, at den daværende ejer af Ministeriets ejendom tilmed var indstillet på at lade en deklaration herom lyse på ejendommen, hvilket dog, som følge af en forsømmelse fra den daværende ejer af Politiforbundets ejendom side, ikke skete. Det forekommer på denne baggrund uforståeligt, når Politiforbundet hævder, at den tidligere ejer alene har været villig til at lyse en deklaration om udformningen og placeringen af porten, uden at der samtidig skulle kunne ske passage herigennem, i henhold til aftale herom.
- 2.3.7. Ligeledes som følge af ovenstående – og det i tingbøgerne klart dokumenterede – aftaleforhold, er Politiforbundet afskåret fra at vinde hævde, jf. Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2.
- 2.4.1. For det tredje indgik Politiforbundet den 13. maj 2013, via Park Zone A/S som repræsentant for den tidligere ejer af Ministeriets ejendom (matrikelnummer 284), en skriftlig lejekontrakt, der blandt andet omfattede portadgang og gennemkørselsadgang gennem Ministeriets port. Aftalen er fremlagt som sagens bilag C.
- 2.4.2. Det fremgår af – den nu opsagte – lejekontrakts § 1, stk. 2, som følger:
- "Til lejemålet er der ikke udstedt parkeringsbeviser, da det er aftalt at lejer råder over hele området med indkørsel fra H. C. Andersens Boulevard." ...
- 2.4.3. Det fremgår således tydeligt af aftalen, at denne omfatter hele portarealet – og ikke alene de omhandlede 3 (yderligere) parkeringspladser på Ministeriets ejendom.
- 2.4.4. Herudover hedder det i aftalens § 1, stk. 4:
- "Det er aftalt, at lejer [Politiforbundet] har lov til at aflukke porten ud mod H. C. Andersens Boulevard." ...

2.4.5. Videre hedder det i lejekontraktens §§ 8 og 9:

”§ 8. Om nødvendigt skal kørsel til og fra det lejede areal foretages efter anvisning fra udlejer. Uden udlejers skriftlige tilladelse må eventuelt omliggende arealer, hverken midlertidigt eller varigt anvendes til parkering, oplægning af varer eller lignende.

§ 9. Lejeren skal følge udlejers anvisninger om arealets brug...”

2.4.6. Såfremt Politiforbundet, som hævdede, på aftaleindgåelsestidspunktet fandt at have vundet hævde over adgangen til matrikelnummer 284's port og portareal, ville det ikke give mening at indgå en aftale med et sådant indhold mod betaling. Under alle omstændigheder var der tale om en dispositionsret og en færdselsret i henhold til aftale, hvilket hindrer hævds erhvervelse.

2.4.7. Heroverfor har Politiforbundet alene gjort gældende, at denne sag ikke omhandler de tre parkeringspladser på Ministeriets ejendom. Dette er da heller ikke Ministeriets anbringende. Ministeriets anbringende er derimod, at der ikke var nogen grund til at indgå en aftale med det omhandlede indhold om færdsel over og igennem Ministeriets Port og portareal – mod betaling -, såfremt Politiforbundet – som nu postuleret - var af den opfattelse, at man allerede havde vundet hævde på aftaleindgåelsestidspunktet.

2.4.8. På trods heraf indgik Politiforbundet alligevel aftalen. Der ses da – påfaldende nok - heller ikke nogen nærmere redegørelse for denne del af aftalen fra Politiforbundets advokat.

Efter Ministeriets erhvervelse af ejendommen den 7. maj 2014 blev lejeaftalen opsagt overfor Politiforbundet den 30. april 2015, jf. sagens bilag D og E. Dette tog Politiforbundet til efterretning.

Det gøres på denne baggrund gældende, at Ministeriet herved har ekstingveret en eventuel vunden brugshævd, jf. herved tinglysningslovens § 26, stk. 1, jf. § 1.

2.5.1. Betingelsen i tinglysningslovens § 26, stk. 1 indebærer for det fjerde, at såfremt en hævdsret ikke er tinglyst på en fast ejendom, vil hævds erhvervelsen bortfalde, såfremt en ny godtroende ejer, senest to år efter at den nye ejer har opnået tinglyst adkomst til ejendommen (hvilket skete den 7. maj 2014, jf. bilag B), gør sin ejendomsret gældende. Der stilles ingen formkrav til, hvordan den nye ejer skal gøre sin ret gældende over

for den ikke-tinglyste hævds erhverver, hvorfor en udenretlig påmindelse er tilstrækkelig til ekstinktion af hævds erhvervelsen.

- 2.5.2. Ministeriet erhvervede adkomst til ejendommen ved skøde af 7. maj 2014, og Ministeriet gjorde allerede i marts, april og maj 2015 indsigelser over for parkerings- og adgangsforholdene, jf. tillige ovenfor. Ministeriet anmodede således Park Zone A/S om at opsige aftalen overfor Politiforbundet, hvilket skete den 5. maj 2015, jf. bilag E. Park Zone A/S' opsigelse overfor Politiforbundet blev bekræftet overfor Ministeriets advokat ved e-mail af 6. maj 2015 fra LH, jf. bilag F. Ministeriet agerede således straks man blev klar over forholdene, og komfortabelt indenfor den i loven omhandlede 2 års frist. Hertil kommer, at Ministeriets ejendom ikke er en vanlig beboelsesejendom hvor ejeren på daglig basis ville kunne konstatere eventuel trafik over dennes ejendom, men derimod en ejendom under renovation med henblik på indretning til kulturcenter, hvor ejer ikke opholdt sig ofte. På trods heraf reagerede Ministeriet så hurtigt som tilfældet var.
- 2.5.3. Det bestrides i denne forbindelse, at det forhold, at Ministeriet - straks man blev opmærksom på forholdene – protesterede, og efterfølgende omgående opsagde aftalen, ikke skulle være hævdsafbrydende i tinglysningslovens § 26's forstand.
- 2.5.4. Politiforbundet har heroverfor ydermere gjort gældende, at Ministeriet skulle have været i ond tro allerede ved erhvervelsen af ejendommen, jf. tinglysningslovens § 5. Dette er imidlertid udokumenteret, ligesom det er Politiforbundet, som værende den, der hævder den onde tro, der har bevisbyrden herfor. Denne byrde er ikke løftet, jf. herom nedenfor.
- 2.5.5. Det er korrekt, at Ministeriet i forbindelse med forbudssagen naturligt har forklaret at have besigtiget ejendommen. Der er dog i denne forbindelse ikke fremlagt dokumentation for, at denne besigtigelse skulle have bragt Ministeriet i nogen form for ond tro.
- 2.5.6. Således er det fast antaget, at en erhverver slet ikke behøver at anstille positive undersøgelser for at konstatere, om der skulle foreligge utinglyste rettigheder. Dette ændrer de af Politiforbundet nævnte domme ikke på. Endvidere følger det af disse, at der i forbindelse med en besigtigelse skal være visse kvalificerende omstændigheder der gør, at erhververen kan siges at være i ond tro. Dommene omhandler således hævde på grundstykker, hvor der med hegn tydeligt var markeret i marken, at disse nu tilhørte naboen ved vunden hævde. Tilsvarende tydelig markering findes selvsagt ikke i denne sag, hvorfor Ministeriet alene i kraft af sin besigtigelse allerede af denne grund ikke kan være bragt i ond tro.

- 2.5.7. Der er endvidere ikke tale om, at der i marken – og på kendelig vis - findes synbare indretninger eller lignende alene til brug for Politiforbundet, hvad enten i form af nedtrampede stier eller andet. Det forhold, at der måtte være tale om eneste adgangsvej for kørende, gør ikke at der er tale om en synbar indretning.
- 2.6.1. Politiforbundet har herudover, navnlig i "Kæreprocesskrift 1", sagens bilag Q, påberåbt sig at en aflåsning af porten skulle kompromittere sikkerheden for personer der opholder sig i Politiforbundets ejendom.
- 2.6.2. Dette bestrides, da Politiforbundet – ubestridt – har flere adgangsveje for personer til H. C. Andersen Boulevard. Der er endvidere ikke fremlagt nogen form for dokumentation for at der skulle eksistere sikkerhedsmæssige implikationer. Hertil kommer, at den private ejendomsret selvsagt ikke kan brydes, blot fordi en nabo påstår at have problemer med flugtveje.
- 2.6.3. Derimod fremgår det nu af sagens bilag U (Københavns Kommunes byggetilladelse af 18. december 2018), at:
 "Brandvæsenet har nøgle til porten på H. C. Andersens Boulevard 36 og vil derfor kunne foretage den nødvendige redningsindsats for de mennesker, der måtte befinde sig i baggården på H. C. Andersens Boulevard 38.
 Ved lukning af porten forbliver flugtvejsforholdene i bygningen på H. C. Andersens Boulevard 38 uændrede, idet der fortsat er redningsmuligheder mod både gård og gade med de påkrævede nødvendige redningsåbninger begge steder.
 Vi har derfor konkret vurderet, at lukning af portgennemkørsel på H.C. Andersens Boulevard 36 ikke indebærer en brandsikkerhedsmæssig risiko for menneskene der måtte befinde sig på H. C. Andersens Boulevard 38."
- 2.6.4. Endelig bemærkes, at det allerede var forudsat i 1940'erne, at man måtte retablere Politiforbundets egen port, såfremt der ikke længere måtte være fri og uhindret adgang via det der i dag er Ministeriets port, jf. ovenfor. Denne mulighed består fortsat. ... "

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

Rettens begrundelse og resultat

Retten lægger til grund, at porten, som er beliggende på ejendommen matr. nr. 284 Vestervold Kvarter, København tilhørende Det Kinesiske Kulturcenter, ikke er etableret særligt med henblik på, at ejere og lejere fra naboejendommen, matr. nr. 281, skulle have mulighed for at benytte porten og arealet inden for porten til færdsel til gårdarealet tilhørende matr. nr. 281. Retten lægger herved til grund, at porten i ejendommen matr. nr. 281 gav mulighed for færdsel til arealet i gården, indtil den daværende ejer af ejendommen i 1943 - 1944 lukkede porten med blandt andet glaspartier.

Retten lægger til grund, at der inden for porten tilhørende matr.nr. 284 er et indhak tilhørende matr.nr. 281, som ejere og lejere fra matr.nr. 281 har benyttet som parkeringsplads. Under besigtigelsen konstaterede retten, at der i indhaket er opsat et skilt, som viser, at pladsen er reserveret til Politiforbundets parkering. Skiltet fremtrådte som nyt. Efter SJs forklaring lægger retten til grund, at skiltet er opsat, efter at han blev ansat i Politiforbundet i 2009. Retten lægger til grund, at ST fortsat er lejer af en lejlighed i Politiforbundets ejendom, og retten finder det ikke ved STs forklaring om, at der har været skiltning i mange år, godtgjort, at der har været skiltning i indhaket før 2009.

Retten finder det herefter ikke godtgjort, at en særlig synlig indretning, som viste en færdselsret for ejeren af matr.nr. 281, har været etableret i den ordinære hævdstid på 20 år.

En færdselsret for ejeren af matr.nr. 281 forudsætter derfor, som en usynbar servitut, at betingelserne for alderstidshævd er opfyldt.

Advokat JG har afgivet erklæring om sin benyttelse af en parkeringsplads i perioden fra oktober 1991 til den 1. april 2006. ST har ifølge sin erklæring og forklaring alene personligt kendskab til tiden tilbage til 1979, hvilket er 39 år. Retten finder det ikke ved STs oplysninger om tiden før 1979 godtgjort, at ejere eller lejere fra matr.nr. 281 dengang benyttede adgangen gennem porten og over arealet tilhørende ejendommen matr.nr. 284 til en stadig og regelmæssig færdsel.

Allerede af disse grunde finder retten det ikke godtgjort, at ejeren af matr.nr. 281 har vundet hævd på en færdselsret som påstået, og retten tager derfor frifindelsepåstanden til følge.

Efter sagens udfald skal Politiforbundet betale sagens omkostninger til Ministry of Culture of the People's Republic of China med 30.000 kr. til dækning af advokatudgifter. Retten har taget hensyn til sagens karakter og forløb samt hovedforhandlingens varighed af en retsdag. Ministry of Culture of the People's Republic of China er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Ministry of Culture of the People's Republic of China frifindes.

Politiforbundet skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til Ministry of Culture of the People's Republic of China med 30.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 6. maj 2021

Sag BS-19215/2019-OLR
(4. afdeling)

Politiforbundet
(advokat René Offersen)

mod

Ministry of Culture of The Peoples Republic of China
(advokat Carsten Pedersen)

Københavns Byret har den 1. april 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-30011/2018-KBH).

Landsdommerne Inge Neergaard Jessen, Julie Arnth Jørgensen og Signe Borregaard Rasmussen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

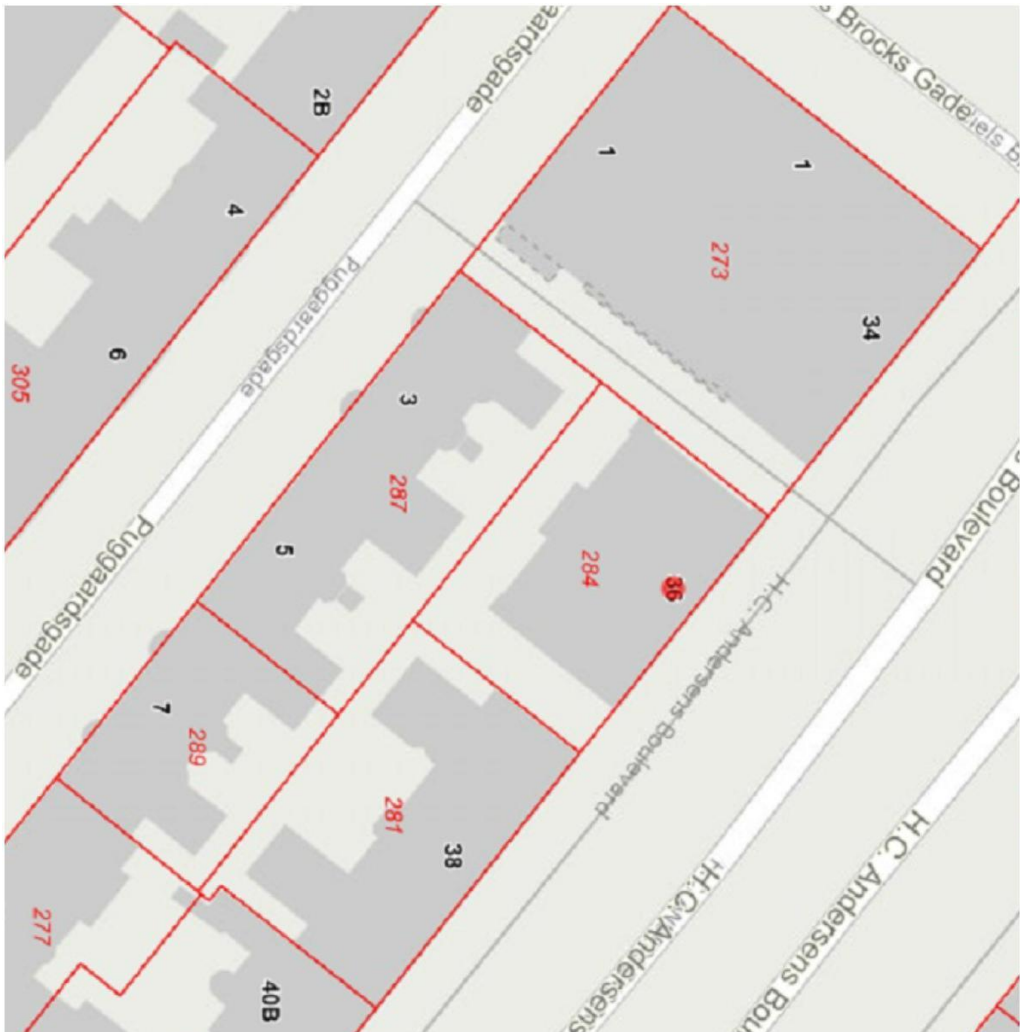
Påstande

Appellanten, Politiforbundet, har nedlagt påstand om, at Ministry of Culture of The Peoples Republic of China (herefter "Det Kinesiske Kulturministerium") skal anerkende, at Politiforbundet til enhver tid nyder fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret gennem porten beliggende på matr.nr. 284, Vestervold Kvarter, København, mellem H.C. Andersens Boulevard 36 og 38, 1553 København V, og hen over matr.nr. 284, Vestervold Kvarter, København, til matr.nr. 281, Vestervold Kvarter, København.

Det Kinesiske Kulturministerium har påstået dommen stadfæstet.

Sagsfremstilling

Af fremlagt matrikelkort, der med røde streger markerer de enkelte matrikler, er Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom, matr.nr. 284, H.C. Andersens Boulevard 36, markeret med rød prik. Politiforbundets ejendom, matr.nr. 281, H.C. Andersens Boulevard 38, er beliggende til venstre for porten og portarealet tilhørende Det Kinesiske Kulturministerium.

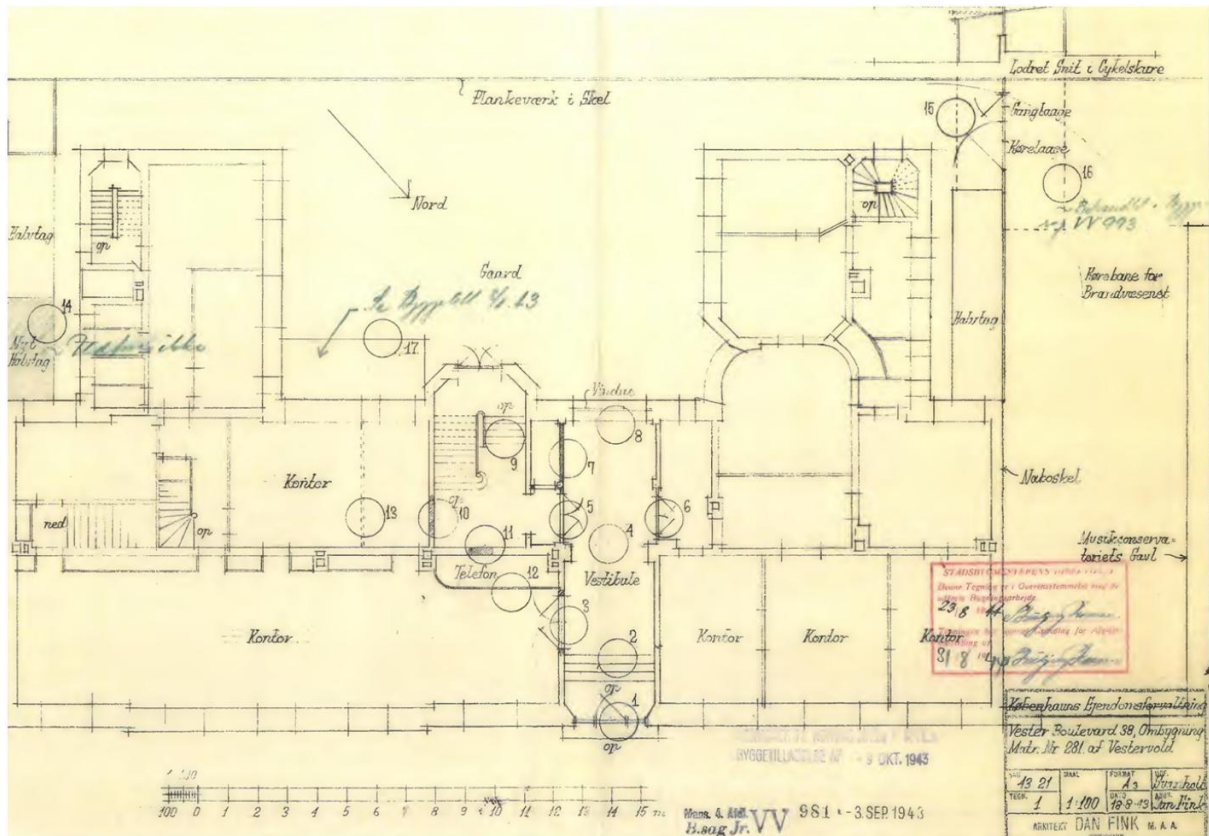


Politiforbundets ejendom, matr.nr. 281, H.C. Andersens Boulevard 38, var oprindeligt konstrueret med egen port igennem ejendommen. Den 2. september 1943 ansøgte den daværende ejer af ejendommen om Københavns Magistrats tilladelse til en række bygningsforandringer, herunder nedlægning af porten. Af ansøgningen fremgår bl.a.:

”Der søges særligt om approbation af de nedenfor anførte forandringer i henhold til de på tegning nr. 1 anførte positionsnumre.

1. Nedlægning af eksisterende portgennemkørsel. Udskiftning af port med et glasparti med dør. Hugning af skrå murfalse indenfor glasparti. Lægning af eet udvendigt trappetrin med 40 cm fremspring for facade-linien, idet der fra forkant trappetrin til fortørvskant måles 334 cm.
...
15. Eksisterende lukkede cykelskur nedbrydes. I plankeværk mod nabogrund udføres en port med dør som vist efter overenskomst med naboen, der er villige til at lade tinglyse en deklARATION om dette forhold.
...”

Den til ansøgningen vedlagte tegning nr. 1 så således ud:



I tegningens højre side er markeret "Naboskel" til ejendommen matr.nr. 284, H.C. Andersens Boulevard 36, og "Musikkonservatoriets Gavl". På naboejendommens portareal er anført "Kørebane for Brandvæsenet". I tegningens øverste højre hjørne ved position nr. 15 er anført "Lodret snit i Cykelskure", "Ganglaage" og "Kørelaage".

Den 9. oktober 1943 udstedte Københavns Magistrats byggetilladelse og anførte heri bl.a.:

"I andragende af 2' September d.Å. med supplerende oplysninger af 15' s.Md. har De ansøgt om tilladelse til at udføre Bygningsforandringer i Stueetagen og Ændring af Portforholdene m.v.

Tilladelse meddeles herved som ansøgt paa Betingelse af,

Stk. 1.

at det ved en uden retsanmærkning tinglyst Deklaration, hvortil Formularer vedlægges, sikres, at der stedse bliver fri og uhindret Portgenemkørsel over Ejendommen Matr.Nr. 284 Vestervold Kvarter til Ejendommen Matr.Nr. 281 ibidem,

Stk. 2.

at Porten retableres, naarsomhelst Magistraten maatte forlange det,

..."

På matr.nr. 284, H.C. Andersens Boulevard 36, blev der den 28. april 1944 tinglyst følgende deklaration udstedt af ejeren Det Kgl. Danske Musik Conservatorium, hvoraf fremgår bl.a.:

"Undertegnede Ejer af Ejendommen Matr.Nr. 284, Vestervold Kvarter, Vestre Boulevard 36, erklærer herved for os og efterfølgende Ejere af nævnte Ejendom, at der fra Ejendommen Matr.Nr. 281 ibidem til enhver Tid skal være fri og uhindret Passage og Gennemkørsel for Københavns Brandvæsen til og fra Gade gennem den på Ejendommen Matr.Nr. 284 værende portgennemkørsel.

Angaaende de Ejendommen paahvilende Byrder og Servitutter henvises til Ejendommens blad i Tingbogen.

Paataleret efter denne Deklaration har alene Københavns Magistrat, og Deklarationen maa ikke aflyses i Tingbogen uden Magistratens Samtykke."

Den 5. december 1955 blev der på ejendommen matr.nr. 281, H.C. Andersens Boulevard 38, tinglyst følgende meddelelse vedrørende byggetilladelse til etablering af en garage i ejendommens gård, hvoraf fremgår bl.a.:

"Til magistratens byggetilladelse af 27/2 1953 vedrørende en garage er knyttet de betingelser,

at garagen kun må benyttes til en personautomobil, ..., og

at garagen skal fjernes, når som helst magistraten måtte forlange det og senest, når der ikke længere er fri og uhindret tilkørsel til garagen over naboejendommen matr.nr. 284."

Politiforbundet erhvervede ejendommen matr.nr. 28, H.C. Andersens Boulevard 38, i april 1999.

I 2006 fraflyttede Det Kgl. Danske Musikkonservatorium (herefter "Musikkonservatoriet") ejendommene H.C. Andersens Boulevard 34 og 36.

Den 13. maj 2013 indgik Politiforbundet lejeaftale med ParkZone A/S om tre parkeringspladser, hvoraf fremgår bl.a.:

"§ 1. Lejemålet omfatter 3 parkeringspladser på Niels Brocks Gade 1, 1574 København V.

Til lejemålet er der ikke udstedt parkeringsbeviser, da det er aftalt at lejer råder over hele området med indkørsel fra H. C. Andersens Boulevard.

Det er ligeledes aftalt at området ikke kontrolleres, men at lejer kan tilkalde udlejer, hvis der er biler uretmæssigt parkeret i gården.

Det er aftalt at lejer har lov til at aflukke porten ud mod H. C. Andersens Boulevard.

§ 2. Lejemålet begynder den 09.05.13 og kan fra såvel udlejer som lejers side opsiges med 1 måneds forudgående skriftlig varsel med ophør den sidste dag i en måned.

...

§ 4. Den månedlige leje pr. parkeringsplads er kr. 1200 inklusiv moms.

...

§ 7. Arealet må kun benyttes til parkering af personbiler. Bilen må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørslen for andre. Signalthorn må ikke benyttes ved parkeringspladsen. Det udlejede må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejers side bruges til andet end parkering for lejerens motorkøretøj.

§ 8. Om nødvendigt skal kørsel til og fra det lejede areal foretages efter anvisning fra udlejer. Uden udlejers skriftlige tilladelse må eventuelt omliggende arealer, hverken midlertidigt eller varigt anvendes til parkering, oplægning af varer eller lignende.

§ 9. Lejeren skal følge udlejers anvisninger om arealets brug.

§ 10. Betales lejen ikke rettidigt, eller misligholder lejeren på anden måde kontrakten, kan udlejer straks ophæve lejemålet. Ophæves lejemålet skal lejeren straks betale leje og andre pengeydelse, for tiden indtil det kunne opsiges med det i § 2 anførte varsel. Lejeren skal endvidere erstatte ethvert tab, som misligholdelsen har påført udlejer."

Det Kinesiske Kulturministerium erhvervede ejendommen matr.nr. 284, H.C. Andersens Boulevard 36, i maj 2014.

Den 27. april 2015 bad det Det Kinesiske Kulturministeriums advokat, advokat CR, Politiforbundet om at fremsende "aftaledokument om adgang til at benytte parkeringspladser tilhørende Kinesisk Kulturcenter". Efter at have modtaget den mellem Politiforbundet og ParkZone A/S i 2013 indgående par-

keringslejeaftale sendte advokat CR den 30. april 2015 en mail til forbundssekretær SJ, hvoraf fremgår bl.a.:

”Tak for din e-mail med fremsendelse af aftale om leje af parkering.

Jeg tillader mig at rette henvendelse til ParkZone og gøre opmærksom på, at der ikke kan disponeres over min klients areal, således at de kan opsigte aftalen for så vidt angår min klients areal.”

Den 6. maj 2015 sendte AM, Bech-Bruun, på vegne af advokat CR en mail til ParkZone A/S, hvoraf fremgår bl.a.:

”Som advokat for Det Kinesiske Kulturministerium retter jeg hermed henvendelse, idet jeg kan oplyse, at min klient overtog ejendommen beliggende H.C. Andersens Boulevard 36, København V, pr. 1. april 2014.

Min klient har for nylig konstateret, at Politiforbundet benytter de på ejendommen beliggende, og ejendommen tilhørende, parkeringspladser. I den forbindelse har jeg modtaget vedhæftede aftale om leje af parkeringspladser indgået mellem ParkZone hhv. Politiforbundet.

Jeg gør venligst opmærksom på, at mine klienter ikke kan acceptere Politiforbundets råden over de min klient tilhørende parkeringspladser, hvorfor jeg anmoder om, at ParkZone straks drager omsorg for at bringe aftalen til ophør. Bekræftelse heraf imødeses.”

Den 21. marts 2018 sendte forbundssekretær en mail til Københavns Kommune med emnet ”Politiforbundet – afklaring af Deklaration”, hvoraf fremgår bl.a.:

”Det Kinesiske Kulturcenter (DKK) har overtaget ejendommen Matr.nr. 281, beliggende H.C.A.B. nr. 36, 1553 København V for et par år siden.

Der er pågået en del renovering både udvendig og indvendig siden overtagelsen og det er pt. ikke afsluttet.

DKK har nu meddelt, at de ønsker at foretage lukning af den vejadgang – via passage mellem bygningerne – som vi bl.a. benytter som adgang til vores gårdområde. (parkering, cykler, affaldshåndtering mv.).

Det gøres ved montering af port, som vil spærre for adgang for andre end personer med adgang til DKK.

De har endvidere adviseret, at hvis det er dem muligt vil de opføre en muret væg til adskillelse mellem vores matrikler.

Vi vil miste vores mulighed for adgang til gården både i forhold til parkering, cykler, affaldshåndtering mv., såvel som både vores gårdområde vil blive lukket helt af for tilgang fra gaden.

Vi har en bagudgang til gården, såvel som vi har 2 bagtrapper i forbindelse med 2 sidebygninger. Disse anvendes og er anvist som nødudgange.

Portåbningen er den eneste adgang til hele gårdområdet til ejendomme både på denne side af kareen og kareerne i Puggårdsgade.

Grunden til min henvendelse er, at vi ønsker en myndighedsmæssig afklaring om den udfærdigede deklaration om uhindret adgang for Københavns Brandvæsen fortsat er gældende og fastholdes og hvordan den påtaleberettigede, Københavns Magistrat, vil afgøre en sådan henvendelse om afløsning.

Vi ønsker ligeledes afklaring af vedhæftede Meddelelse i henhold til bygge Lov – vedr. fri og uhindret adgang til vores ejendom.”

Den 8. maj 2018 udstedte Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, byggetilladelse til byggeri på Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom med mulighed for at aflåse porten mod gaden. Af byggetilladelsen fremgår bl.a.:

”Beskrivelse af projektet

Der søges om at aflukke eksisterende port til gaden, for at imødekomme uvedkommende adgang til gården.

Det ønskes at aflyse servitut, tinglyst den [28. april 1944], som blandt fastholder at:

der fra ejendommen matr. nr. 281 Vestervold, København til enhver tid skal være fri og uhindret passage og gennemkørsel for Københavns Brandvæsen fra gade gennem den på ejendommen matr. nr. 284 Vestervold, København værende portgennemkørsel.

Dette forhold skal fortsat iagttages og ejerne af matriklerne 284 Vestervold, København og 281 Vestervold, København må finde en løsning ved et låsesystem, der giver adgang til ejer/brugere af begge matrikler.

Kommunen kan ikke imødekomme ønsket om at aflyse servitutten, da nabomatriklens adgangsforhold fortsat skal sikres.”

Ved brev af 29. maj 2018 besvarede Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Politiforbundets henvendelse af 21. marts 2018, og anførte bl.a.:

”I den forbindelse kan vi oplyse, at vi har modtaget en ansøgning fra ejeren af matr.nr. 284 Vestervold Kvarter, København fra den 10. april 2018 på adressen H.C. Andersens Boulevard 36 med sagsnummer (711243) om afløsning af servitut, tinglyst [28. april 1944]. Vi har vurderet, at deklarationen ikke vil kunne afløses så længe den eneste adgang til gården på matr.nr. 281 Vestervold Kvarter, København er via matr.nr. 284 Vestervold Kvarter, København.”

Efter at have genoptaget sagen om udstedelse af byggetilladelse udstedte Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, den 18. december 2018 en ændret byggetilladelse vedrørende Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom til erstatning af byggetilladelsen af 8. maj 2018. Vilkårene for tilladelsen til lukning af porten omfattede bl.a., at lukningen ikke måtte forringe redningsberedningsskabets indsatsforhold, og at aflåsning og opsætning af afmærket nøgleboks skulle udføres efter nærmere aftale med Hovedstadens Beredskab. Af den ændrede byggetilladelse fremgår i øvrigt bl.a.:

”Baggrund for byggetilladelsen

...

Partshøring

Bemærkninger fra H.C. Andersens Boulevard 36 [Det Kinesiske Kulturministerium]

...

Ejeren har i supplerende høringssvar af 5. december 2018 ønsket en fremhævelse af, at der historisk tilbage i 1943 er blevet søgt om bygningsforandringer på H.C. Andersens Boulevard 38, i stueetagen, og ændringer af portforhold til fordel for etablering af indendørsareal.

Ejeren har endvidere ønsket fremhævelse af to servitutter af henholdsvis [...], hvor det fremgår, at porten på H.C. Andersens Boulevard 38 skal reableres, når som helst kommunen måtte forlange det, og [...], hvor det fremgår, at garagebygning skal fjernes, når som helst kommunen måtte forlange det og senest, når der ikke længere er fri og uhindret tilkørsel til garagen over naboejendommen H.C. Andersens Boulevard 36.

Kommunens bemærkninger til høringssvaret

...

Vi kan konstatere, at der ikke længere er garagebebyggelse på H.C. Andersens Boulevard 38, og servitутten har derfor ikke længere relevans.

Der er ikke til bebyggelsen på H.C. Andersens Boulevard 38 stillet krav om parkeringspladser efter plan- og bygge-lovningen.

Den parkering, som måtte finde sted på H.C. Andersens Boulevard 38, med nødvendigt portgennemkørsel på H.C. Andersens Boulevard 36, er derfor ikke en ret, som kan opretholdes med henvisning til plan- eller bygge-lovgivningen.

Vi kan derfor bekræfte, at der ikke er et plan- eller bygge-lovmæssigt grundlag for at sikre adgang for H.C. Andersens Boulevard 38 gennem porten på H.C. Andersens Boulevard 36.

Der er derfor ikke i denne byggetilladelse stillet vilkår om at sikre adgang for H.C. Andersens Boulevard 38 gennem porten på H.C. Andersens Boulevard 36.

Bemærkninger fra H.C. Andersens Boulevard 38 [Politiforbundet]

...

Ejeren udtrykker bekymring over, at det med lukning af porten på H.C. Andersens Boulevard 36 ikke længere er muligt at komme videre væk fra baggården.

Kommunens bemærkninger til høringsvaret

Vi bemærker, at der er opsat en nøgleboks og udleveret nøgler til Hovedstadens Beredskab, som oplyst af ejeren af H.C. Andersens Boulevard 36.

Brandvæsenet er således ikke forhindret i at udføre en eventuel redningsindsats igennem porten på H.C. Andersens Boulevard 36, hvis der skulle opstå behov for en sådan indsats.

...

Kommunens bemærkninger

Vi har i sagsbehandlingen overvejet, hvorvidt der måtte være udfordringer med affaldshentning og parkering på H.C. Andersens Boulevard 38.

For så vidt angår parkering har vi ikke kunnet konstatere, at der til bebyggelsen er stillet krav om parkeringspladser efter plan- eller bygge-lovgivningen, som skal opretholdes og være tilgængelige.

For så vidt angår affaldsafhentning bemærker vi, at kommunens miljøafdeling har været på tilsyn den 14. marts 2018 med ejeren af H.C. Andersens Boulevard 38.

...

Hvis det ikke er muligt naboerne imellem at finde en mindelig løsning med en aftale om adgang gennem porten på H.C. Andersens Boulevard 36, vil et eventuelt spørgsmål om færdselsret gennem porten på H.C. Andersens Boulevard 36 skulle afklares privatretligt ved domstolene.

...

Med hensyn til ønsket om afløsning af servitutten, om brandvæsenets adgang, opfatter kommunen denne anmodning som uaktuel, da der er enighed mellem sagens parter om, at beredskabet fortsat skal have adgang, og da kommunen er enig i, at servitutten alene sikrer adgang for beredskabet."

Forhenværende advokat Jan Grønlund afgav den 3. maj 2018 følgende erklæring:

"På given foranledning skal jeg herved oplyse, at jeg ved lejekontrakt af oktober 1991 lejede lokalerne H. C. Andersens Boulevard 38, 3. sal th. 1553 København V til brug for advokatkontor.

Til lejemålet hørte et mindre loftsrum samt en parkeringsplads til en personbil i gården med indkørsel fra H. C. Andersens Boulevard gennem passagen mellem Ejendommen H. C. Andersens Boulevard 36 (Musikkonservatoriet) og Ejendommen H. C. Andersens Boulevard 38. Parkeringspladsen anvendtes alle arbejdsdage.

Jeg fraflyttede lejemålet pr. 1. april 2006."

Advokat ST afgav den 10. april 2018 følgende skriftlige erklæring:

"Underskrevne advokat ST, H.C. Andersens Boulevard 38, 1553 København V., afgiver hermed nedenstående tro og love erklæring på baggrund af et omfattende kendskab siden 1979 til ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 og færdslen over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 til og fra ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38.

Undertegnede var i tidsrummet 1. maj 1979 – 1. marts 1983 ansat hos Landsretssagførerne PE og OC, Nørregade 6, 1165 København K., først som advokatfuldmægtig, siden som ansat advokat.

Landsretssagfører PE var en ven af den aldrende landsretssagfører EB, der ejede ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, og det blev lige fra begyndelsen af min ansættelse overdraget mig at bistå landsretssagfører EB med alle juridiske forhold vedrørende ejendommen, herunder førelse af boligretssager.

Kort efter, at jeg var fratrådt min stilling i advokatfirmaet i Nørregade 6 d. 1. marts 1983 og havde etableret eget advokatfirma, anmodede landsretssagfører EB mig om som selvstændig advokat fremover at bistå ham med alt juridisk vedrørende hans ejendom H.C. Andersens Boulevard. Jeg kom også privat sammen med landsretssagfører EB.

Da EB afgik ved døden i 1985, behandlede jeg hans dødsbo, hvori ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 var det helt overvejende aktiv. I forbindelse hermed administrerede jeg ejendommen, og dette fortsatte jeg med i 10 år, indtil ejendommen i 1995 blev solgt af Landsretssagfører EBs 4 børn til Nordicom A/S.

I mellemtiden havde jeg med virkning fra 1. marts 1989 lejet lejligheden H.C. Andersens Boulevard 38, 3.tv., som jeg således har lejet i mere end 29 år.

De nuværende forhold, hvor der er parkeringspladser i gården på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, og færdslen med bil til og fra gården foregår over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36, foregik allerede længe før, jeg i foråret 1979 fik med ejendommen at gøre.

Der fandtes dengang en garage i gården i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, og garagen havde i årevis før 1979 været benyttet af ejendommens gamle vicevært VJ, muligvis lige siden opførelsen af garagen i 1953. Da vicevært VJ som følge af alder flyttede, blev garagen benyttet af først en og siden en anden vicevært, før jeg selv lejede garagen.

Jeg er bekendt med de to viceværter identitet og formodentlig, hvor mindst den ene af dem kan findes i dag.

En anden advokat, der havde kontor her i ejendommen, kan bevidne min brug af samt kørsel til og fra garagen over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36.

Der fandt også parkering sted i gården på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 udenfor garagen fra andre med arbejde og/eller bopæl i ejendommen. Dette har givetvis foregået i årevis, før jeg i 1979 fik med ejendommen at gøre.

De biler, der blev parkeret i gården i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, måtte nødvendigvis færdes hen over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36, da der ikke findes anden adgangsvej.

Samme færdsel med bil over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 er foretaget af håndværkere og andre, der gennem årene har arbejdet i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 og parkeret biler i ejendommens gård.

Efter at Politiforbundet i foråret 1999 havde købt ejendommen, blev garagen i gården nedrevet, men parkeringen i gården og færdslen hen over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 over arealet mellem bygningerne fortsatte, som det havde gjort i adskillige årtier.

Da garagen blev nedrevet i 1999, fik jeg i stedet en parkeringsplads på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38.

Der har mig bekendt aldrig foreligget nogen aftale / tilladelse til færdslen over ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 til og fra ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, men ejere og brugere af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 har haft føje til at antage, at den pågældende råden var berettiget eller ville blive tolereret.

Parkeringen på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 er i mere end 30 år foretaget således, at dette ikke hindrede færdslen med biler til og fra ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38.

Brugerne af parkeringspladser på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 tog således hensyn til færdslen med biler hen over ejendommen til og fra gården i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38.”

Der er fremlagt en række fotos af forholdene på stedet, og landsretten har i forbindelse med hovedforhandlingen foretaget besigtigelsen af porten til Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom og tilknyttede arealer, herunder adgangsforholdene til gården tilhørende Politiforbundets ejendom.

Forklaringer

SJ har afgivet supplerende forklaring. OW, SB, SP og BP har endvidere afgivet forklaring.

SJ har forklaret supplerende bl.a., at Politiforbundets ejendom, der både indeholder erhverv og beboelse, er solgt til Pensam A/S med overtagelse den 1. juni 2021. I overdragelsesaftalen er der taget højde for nærværende sag, idet Pensam A/S i tillæg til købesummen skal betale ca. 2,5 mio. kr., hvis Politiforbundet får medhold. Tillægget er fastsat henset til værdien af at kunne udnytte gårdens parkeringspladser og affaldshåndtering gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36.

Foreholdt matrikelkort har han forklaret, at Musikkonservatoriet holdt til i ejendommene H.C. Andersens Boulevard 36 og 34 (Niels Brocks Gade 1 og Puggardsgade 1). I Musikkonservatoriets tid kunne man fra gården tilhørende Poli-

tiforbundets ejendom komme ud ikke blot via porten til H.C. Andersens Boulevard 36, men også via portene til H.C. Andersens Boulevard 34 og Puggardsgade 1. Politiforbundet udnyttede imidlertid ikke de to sidstnævnte porte. Parkeringspladsen på "indhakket" i gården, der er en del af Politiforbundets ejendom, har, siden Politiforbundet overtog ejendommen, været anvendt til forbundets køretøjer, hvilket var markeret med skilt. Overfor "indhakket" og på matrikel nr. 284 (H.C. Andersens Boulevard 36) var der to parkeringspladser tilhørende Musikkonservatoriet, der var skiltet til anvendelse af henholdsvis konservatoriets rektor og administrator. Der var ligeledes en parkeringsplads længere inde i gården tilhørende matrikel nr. 284 (H.C. Andersens Boulevard 36), der var placeret på den anden side af ejendommen, dvs. parallelt med Puggaardsgade. Den aftale, som Politiforbundet i 2013 indgik med ParkZone A/S, angik alle de tre nævnte parkeringspladser tilhørende matrikel nr. 284 (H.C. Andersens Boulevard 36), dvs. Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom.

I Politiforbundets gård er der plads til parkering af 7 personbiler, og håndværkere med ærinde i ejendommen har ligeledes indimellem benyttet gården til parkering. Politiforbundets medarbejdere og ejendommens lejere i øvrigt parkerede deres cykler i gården og benyttede i den forbindelse ligesom bilisterne porten til H.C. Andersens Boulevard 36 som adgangsvej til og fra gården. Der var indgået aftale med ejendommens lejere om, at de kunne benytte Politiforbundets parkeringspladser om aftenen og i weekenden. Ejendommens affaldshåndtering foregik ligeledes igennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Efter at porten blev lukket, har de været nødsaget til at anvende mindre affaldsbeholdere, fordi de nu skal trækkes igennem ejendommen via skinner op og ned ad trapperne. Der er ikke længere fri passage via portene til H.C. Andersens Boulevard 34 eller Puggaardsgade 1, og der har aldrig været passage via gården tilhørende H.C. Andersens Boulevard 40.

Den 21. marts 2018 sendte han en mail til Københavns Kommune foranlediget af de oplysninger, som han på mødet den 21. februar 2018 med repræsentanter for Det Kinesiske Kulturcenter og advokat WH fik vedrørende planerne om at lukke porten til H.C. Andersens Boulevard 36 og opførelsen af en mur mellem de to ejendomme. Det var på mødet den 21. februar 2018, at han første gang hørte om Det Kinesiske Kulturcenters ønske om at lukke porten til H.C. Andersens Boulevard 36. På mødet gav han udtryk for, at det henset til adgangsforholdene til Politiforbundets ejendom ville være uhensigtsmæssigt at lukke porten.

Foreholdt CRs mail af 30. april 2015 har han forklaret, at han forstod denne mail således, at den udelukkende angik de tre parkeringspladser, som Politiforbundet havde indgået lejeaftale med ParkZone A/S om. Efter at Politiforbundet herefter ikke længere havde adgang til de tre parkeringspladser beliggende på Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom, blev der ikke foretaget

ændringer i adgangsforholdene via porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Politiforbundets medarbejdere og ejendommens øvrige brugere fortsatte således med at færdes uhindret gennem porten. I forbindelse med en større renovering af Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom blev der i 2016 opsat containere i gården, som forhindrede passage til Politiforbundets gård. Der blev derfor indgået en aftale med entreprenøren om at friholde et areal, så man kunne komme forbi med cykler, og der fortsat kunne håndteres affald gennem porten. Som erstatning for de parkeringspladser i Politiforbundets gård, som de var afskåret fra at benytte, stillede entreprenøren parkeringspladser til rådighed for dem andetsteds i byen. Renoveringen var afsluttet i 2017. Der kom først lås på porten i november 2018. Hverken han eller hans forgænger har på noget tidspunkt – heller ikke i Musikkonservatoriets tid – haft nøgle til porten til H.C. Andersens Boulevard 36.

SB har forklaret bl.a., at hun har deponeret sin advokatbestilling, men fortsat arbejder som professionel værge og underviser på universitetet. Hun er født den 3. marts 1950 og boede med sin forældre i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 fra 1960-1968. Hendes far, der var landsretssagfører, drev advokatforretning fra lejligheden, som de boede i. I 1968 flyttede familien til Rungsted. I slutningen af 1969 flyttede hun dog tilbage til lejligheden, idet kommunen forlangte, at bopælspligten blev overholdt. Hun boede i lejligheden sammen med en veninde, medens de læste på universitetet. Efter studierne og veninden var flyttet ud, blev hun selv boende i ejendommen indtil slutningen af 1983.

I den tid hun boede i ejendommen, benyttede man indgangen gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36, hvis man skulle ind i gården til H.C. Andersens Boulevard 38. Man både kørte og cyklede gennem porten til nr. 36. Ejendommens affald blev også håndteret gennem porten til nr. 36. Hendes forældre havde begge små biler og kørte gennem porten til nr. 36 og videre gennem den smalle passage langs med nr. 38, hvorefter de parkerede i gården til nr. 38. Hun havde på et tidspunkt i 1970'erne selv en lille bil, som hun lige kunne smyge igennem den smalle passage ind til gården i nr. 38, hvor hun parkerede. Hendes far havde kontor i ejendommen indtil slutningen af 1980'erne, og han anvendte også gården i et vist omfang til parkering. Det er korrekt, at der tidligere var en garage i gården til nr. 38, og i perioden fra 1960-1968 blev den anvendt dels af en lejer i ejendomme dels af viceværten.

Foreholdt tegningen vedhæftet ansøgningen af 2. september 1943, har hun forklaret, at hun ikke erindrer låger ved den smalle passage ind til gården i nr. 38, men der var i hvert fald ikke lukket. Som hun erindrer det, kunne man også køre ind til gården til nr. 38 ved at køre igennem porten fra Puggaardsgade, men den port benyttede hun ikke selv, fordi det var hurtigere at køre ind via porten til H.C. Andersens Boulevard 36.

OW har forklaret bl.a., at han fra 1980 og indtil sin pensionering i 2012 var ansat i Politiforbundet som økonomichef, tidligere benævnt forbundskasserer. I 1999 var han involveret i Politiforbundets køb af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38. Forbundet havde antaget advokat til at bistå med handlen, og et arkitektfirma rådgav om bygningens indretning. Der var på intet tidspunkt i forbindelse med købet drøftelser om problemer med adgangsforholdene via porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Da der var mange, der kom kørende til Politiforbundets kurser, blev der indgået aftale med Musikkonservatoriet om, at Politiforbundet kunne udnytte "indhakket" i portarealet beliggende på Politiforbundets ejendom som parkeringsplads. Der blev endvidere markeret to parkeringspladser til Musikkonservatoriet op langs konservatoriets ejendom. Der var parkeringspladser til ca. 7 personbiler i gården til nr. 38, og der var et cykelskur. Ejendommens affaldscontainere, der stod i gården til nr. 38, blev hentet ud af renovationen via porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Den eneste adgang med bil til gården til nr. 38 var via porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Man kunne alene gå eller cykle gennem passagen fra Puggaardsgade.

SP har forklaret, at han var rektor på Musikkonservatoriet fra 1993 til 2006. Ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 blev omkring 1900 bygget til Musikkonservatoriet, der dengang var en privat institution. Staten overtog i 1948 Musikkonservatoriet og ejendommen. Ejendommen Niels Brocks Gade 1 (H. C. Andersens Boulevard 34) blev i 1972 købt af staten og blev herefter en del af Musikkonservatoriets bygninger.

Da han i 1993 tiltrådte som rektor, fik han udleveret en nøgle til portlågen til H.C. Andersens Boulevard 36. Når man kørte ind igennem porten, var der på højre side, dvs. op langs konservatoriet, to parkeringspladser, hvoraf den ene var til rektor og den anden til administrationschefen. Parkeringspladserne var markeret med skilte. Den højre portlåge var låst med en hængelås, mens den venstre portlåge altid stod åben. Når han skulle igennem porten med sin bil for at parkere, måtte han stå ud af sin bil for at låse op og åbne den højre portlåge, da det var umuligt at komme igennem porten med bil, uden at begge portlåger stod åbne. Den højre portlåge blev lukket med en pæl i jorden. Han havde den samme parkeringsplads fra 1993-2006. Hver dag, når han kom på arbejde, skulle han først stå ud af bilen og låse lågen op, hvorefter han parkerede og låste lågen igen. Han gjorde det samme, når han skulle hjem. Politiforbundet havde adgang til at køre gennem porten og hen til deres eget areal. Han har aldrig interesseret sig for skellet mellem de to ejendomme. Som han erindrer det, holdt der ofte en bil parkeret i "indhakket", men han ved ikke, hvem der parkerede der. Man kunne køre igennem porten til ejendommen H.C. Andersens Boulevard 34 (Niels Brocks Gade 1), men porten var oftest lukket. Porten mod Puggaardsgade stod til gengæld åben, men efter hans opfattelse, var det ikke muligt med bil at manøvrere sig den vej igennem.

BP har forklaret, at han fra 1986 til 2006 var betjent og senere betjentformand med ansvar for bygninger og service på Musikkonservatoriet. Foreholdt fotos af arealet mellem H.C. Andersens Boulevard 36 og 38 har han forklaret, at Politiforbundets formand parkerede i "indhakket", mens konservatoriets slagtøjsprofessor parkerede ud for Musikkonservatoriet. Musikkonservatoriets rektor parkerede i gården ved indkørslen fra Puggaardsgade, men det er formentlig korrekt, at SP fik parkeringspladsen ved porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Porten til H.C. Andersens Boulevard 36 var i hans ansættelsestid låst, idet den ene portlåge – vist nok den mod Politiforbundets ejendom – var aflåst via en stang i jorden med en lås på. Konservatoriets studerende ankom typisk på cykel, hvorfor den ene låge altid stod åben, så de kunne komme igennem porten og parkere i gården. Betjentene, slagtøjsprofessoren og med tiden SP havde nøgle til porten til H.C. Andersen Boulevard 36. Han ved, at Politiforbundet også havde en nøgle til porten til H.C. Andersens Boulevard 36, idet han havde ansvar for nøgler, og selv havde afleveret nøgler til Politiforbundet. Han husker, at Politiforbundet på et tidspunkt havde smidt en nøgle væk, hvorfor han måtte udlevere en ny nøgle. Porten ved Niels Brocks Gade 1 (H.C. Andersens Boulevard 34) var helt låst, og blev primært anvendt af håndværkere. Porten mod Puggaardsgade var delvis låst, og det krævede således en nøgle for at komme igennem med bil. Oftest var passagen fra Puggaardsgade til H.C. Andersens Boulevard spærret af parkerede cykler, men man kunne godt køre igennem, hvis man fjernede cyklerne. Det var ikke muligt fra passagerne fra Puggaardsgade eller H.C. Andersens Boulevard 34 at køre til porten H.C. Andersens Boulevard 36.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Indledning

Ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, der i 1999 blev erhvervet af Politiforbundet, blev oprindeligt bygget med egen portgennemkørsel. I 1943 fik den daværende ejer efter ansøgning Københavns Magistrats tilladelse til at nedlægge og erstatte porten af et glasparti med dør bl.a. betinget af, at der blev tinglyst fri og uhindret portgennemkørsel over naboejendommen H.C. Andersens Boulevard 36. I april 1944 blev der på ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36, tinglyst en deklaration, der udelukkende gav fri og uhindret passage og gennemkørsel for Københavns Brandvæsen til og fra gaden gennem porten.

Sagen angår i første række spørgsmålet om, hvorvidt Politiforbundet som ejer af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 ved servituthævd har vundet ret til fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret igennem porten til ejendom-

men H.C. Andersens Boulevard 36, der i maj 2014 blev erhvervet af Det Kinesiske Kulturministerium, med henblik på at komme til og fra gården til Politiforbundets ejendom.

Hævd

Porten og portarealet i øvrigt tilhørende ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 er hverken anlagt eller indrettet med særligt henblik på adgang til Politiforbundets ejendom og tilhørende gård. Porten blev heller ikke reelt den eneste adgangsvej til ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38, da denne ejendoms port blev nedlagt i 1943. Det bemærkes herved, at da der hverken efter plan- eller byggelovgivning har været krav om, at gården skulle benyttes til parkering med bil, kan færdsel med bil gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36, ikke anses for en åbenbar nødvendig følge af portnedlæggelsen. Herefter, og uanset den nære indbyrdes placering af ejendommene, tiltræder landsretten, at en individuel færdselsret, som den Politiforbundet påstår servitut-hævd til, forudsætter hævdsråden i alderstid.

Efter bevisførelsen, herunder om etableringen i 1955 af en bilgarage i gården tilhørende H.C. Andersens Boulevard 38 og forklaringerne om færdsel til og fra gården, lægger landsretten til grund, at ejere og lejere af ejendommen i hvert fald fra perioden omkring 1955–1960 til 2018 kontinuerligt har benyttet porten til H.C. Andersens Boulevard 36 som gennemkørsel med bil med henblik på parkering i gården, og at ejere og lejere i hvert fald i samme periode ligeledes har benyttet porten til færdsel på cykel og til fods, herunder med henblik på affaldshåndtering. Det kan ikke anses for godtgjort, at denne færdsel oprindeligt blev udøvet i henhold til aftale med ejeren af H.C. Andersens Boulevard 36. Der er således ikke et sikkert grundlag for at fastslå, at "overenskomsten", som ejeren i ansøgningen til Københavns Magistrat i 1943 henviste til, angik andet og mere end den færdselsret for Københavns Brandvæsen, som i 1944 blev tinglyst. Der er heller ikke, som anført af Det Kinesiske Kulturministerium, grundlag for at forstå parkeringsaftalen indgået i 2013 mellem Politiforbundet og ParkZone A/S, som Politiforbundets anerkendelse af at færdsel gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36 altid var sket i henhold til aftale.

Efter SP og BPs forklaringer lægges det imidlertid til grund, at porten til ejendommen H.C. Andersens Boulevard 36 i hvert fald fra 1986 var delvist låst, således at færdsel med bil gennem porten krævede nøgle til den aflåste portlåge, hvorimod cyklende og gående færdsel samt affaldshåndtering kunne ske uhindret gennem den uaflåste portlåge. Efter deres forklaringer, som landsretten ikke har grundlag for at betvivle rigtigheden af, kan det endvidere lægges til grund, at ejeren af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 38 i hvert fald fra 1986 – herunder også i Politiforbundets ejertid – af Mu-

sikkonservatoriet, har fået udleveret nøgle til den aflåste portlåge med henblik på gennemkørsel med bil.

På denne baggrund finder landsretten, at Musikkonservatoriet, som i denne sammenhæng må anses for at have ageret på vegne af ejeren af ejendommen, ved den udviste adfærd, hvor alene en del af porten til H.C. Andersens Boulevard 36 blev aflåst og nøgle hertil blev udleveret til ejeren af H.C. Andersens Boulevard 38, må anses for at have accepteret, at såvel kørsel med bil, som cyklende og gående færdsel herunder affaldshåndtering kunne ske gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36. Herefter kan den af ejere og lejere af Politiforbundets ejendom udøvede færdsel gennem porten til H.C. Andersens Boulevard 36 ikke anses for at være sket uretmæssigt i alderstid.

Politiforbundet har som ejer af H.C. Andersens Boulevard 38 derfor ikke opnået servituthævd til fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret gennem porten til Det Kinesiske Kulturministeriums ejendom, H.C. Andersens Boulevard 36.

Landsretten tiltræder med denne begrundelse, at Det Kinesiske Kulturministerium er frifundet for den af Politiforbundet nedlagte påstand.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal Politiforbundet betale sagsomkostninger for landsretten til Ministry of Culture of The Peoples Republic of China med 30.000 kr. til dækning af udgift til advokatomkostninger. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet, udover den sagsværdi, der har dannet grundlag for opkrævning af retsafgift, taget hensyn til sagens omfang og forløb i landsretten.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Politiforbundet inden 14 dage betale 30.000 kr. til Ministry of Culture of The Peoples Republic of China.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.