

## MRF 2021.274

Højesterets dom af 22. november 2021, 2. afd., sag BS-58843/2019-HJR  
(Vibeke Rønne, Jon Stokholm, Hanne Schmidt, Jørgen Steen Sørensen og Rikke Foersom)

*C (adv. Thomas Weitemeyer) mod A og B (adv. Erik Matthiesen for begge)*

***Ikke ejendomshævd til areal, hvor der siden 1950'erne havde været placeret en del af en carport i henhold til mundtlig aftale, da aftalen skulle anses for at gælde indtil videre og med virkning for skiftende ejere af de to ejendomme, og den skete råden dermed var retmæssig.***

I 2015 købte A og B en ejendom (ejendom 1) af E, der havde boet på ejendommen siden 1987 med sin ægtefælle F. På ejendommen var der i 1950'erne blevet opført en carport, der delvist overskred skel til naboejendommen (ejendom 2), som siden 1971 havde været ejet af C og D, således at carporten optog et areal på ca. 14 m<sup>2</sup> af ejendom 2. Af et skøde fra 1962 vedr. ejendom 1 fremgik, at en garage ifølge mundtlig tilladelse delvist var opført på ejendom 2, og det var under sagen ubestridt, at denne garage var den omhandlede carport. Efter der var opstået tvist mellem de nuværende ejere af ejendom 1 og 2 om carportens placering, blev det ved skelforretning i april 2017 bestemt, at A og B havde vundet ejendomshævd til det grundstykke, som carporten var placeret på. C og D anlagde herefter sag an mod A og B med påstand om, at A og B ikke havde vundet hævd. A og B nedlagte selvstændig påstand om, at C og D skulle betale ca. 80.000 kr. til A og B for udgifterne til den afholdte skelforretning. Byretten fandt, at A og B havde vundet ejendomshævd til det omhandlede areal, idet det ikke fandtes bevist, at den råden, som skiftende ejere af ejendom 1 havde udøvet over ejendom 2, havde hvilet på en aftale eller anden forståelse med nærmere fastlæggelse af det areal- og tidsmæssige omfang af rådigheden. C og D ankede til landsretten, der omvendt fandt, at A og B ikke havde vundet ejendomshævd, da den skete råden ikke kunne anses for retsstridig henset til den mundtlige aftale, der var omtalt i skødet fra 1962, som skulle anses for at gælde indtil videre, og som C og D ved

erhvervelsen af ejendom 2 havde accepteret at videreføre. A og B ankede landsrettens dom til Højesteret, der tiltrådte, at carporten måtte anses for opført med henblik på varig brug, at den meddelte tilladelse således skulle gælde indtil videre, og at C og D ved erhvervelsen af ejendom 2 havde tilkendegivet over for de daværende ejere af ejendom 1 at ville videreføre tilladelsen. Efter bevisførelsen lagde Højesteret herefter til grund, at D i 1987 talte med E's ægtefælle F om tilladelsen til brug af grundstykket på ejendom 2, og at F senere selv havde henvist til denne tilladelse. Højesteret lagde til grund, at F over for C og D gennem alle årene optrådte som medejer af ejendom 1, og at E var bekendt hermed. På den baggrund var C og D berettiget til at gå ud fra, at F kunne disponere vedrørende ejendom 1 med virkning også for E. Højesteret fandt derfor, at den råden over grundstykket, som skiftende ejere af ejendom 1 havde udøvet, ikke havde været retsstridig, og at det var uden betydning, at E ikke selv havde været bekendt med tilladelsen. A og B havde derfor ikke vundet ejendomshævd på nogen del af ejendom 2, hvorfor landsrettens dom blev stadfæstet, idet Højesteret bemærkede, at der ikke var taget stilling til den hævdsretlige betydning af, at den, der råder over et areal, ikke er bekendt med, at denne råden er retmæssig. Endelig fandtes der ikke grundlag for at pålægge C at betale nogen del af de udgifter, som A og B havde afholdt i forbindelse med skelforretningen, idet der ikke havde været tvist om, hvor skellet skulle placeres, hvis der ikke var vundet ejendomshævd.

***Kommentar:*** Dommen angår i vid udstrækning et konkret bevismæssigt spørgsmål om carportens retmæssighed, og det kan derfor undre, at Procesbevillingsnævnet gav appeltilladelse til Højesteret. Forklaringen herpå skal antagelig findes i det forhold, at den tidligere ejer, E, af ejendom 1 (den rådende) efter det oplyste ikke havde været bekendt med, at den skete råden var sket på grundlag af en mundtlig aftale og derfor havde været retmæssig. Det principielle spørgsmål var altså, om der kan vindes hævd på en (objektivt set) retmæssig råden, såfremt den rådende ikke selv er bekendt med retmæssigheden af sin råden. Da Højesteret imidlertid fandt, at E's ægtefælle, F, over for C og D

## MRF 2021.274

havde optrådt som medejer af ejendom 1 og beføjet til at disponere vedr. ejendom 1 med virkning for E, fik Højesteret ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet. Det er dog ikke åbenlyst, at den rådendes faktiske vildfarelse omkring eksistensen af en aftale eller tilladelse medfører, at vedkommende alligevel vil kunne vinde hævde på grundlag af den objektivt set retsmæssige råden, idet der formentlig navnlig må lægges vægt på, om ejeren af den ejendom, der rådes over, har haft anledning til at reagere over for den skete råden. Det vil da også ofte være sådan, at skiftende ejere ikke nødvendigvis har kendskab til en (ældre, mundtlig) aftale, der omfatter en bestemt råden, og der stilles i almindelighed ganske høje beviskrav til, at den udøvede råden hviler på en aftale, jf. f.eks. U 1997.1577 Ø, U 1998.120 V og Pagh: Fast ejendom – regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 708, men sml. MRF 2021.210 Ø. Se også MRF 2021.285 V.

Selve sagen indeholder imidlertid et andet retligt spørgsmål, som der ikke procederes på i sagen. Den omhandlede aftale mellem de oprindelige ejere om, at ejeren af ejendom 2 kunne opføre og benytte en garage/carport på ejendom 1, var efter det oplyste tinglyst i skødet fra 1962, men det fremgår ikke, at denne servitutforpligtelse, der med hensyn til anvendelse af arealet kan reguleres ved lokalplan, var påtegnet med kommunalt samtykke efter den dagældende landsbyggelo (nu planlovens § 42). Hvis der ikke er meddelt et sådant samtykke, lægger dommen forudsætningsvis til grund, at en sådan aftale mellem to parter er retmæssig, hvilket mest naturligt må forstås som, at aftalen var gyldig, men altså kun indtil videre. Da der som nævnt ikke blev procederet på spørgsmålet, og forholdet ikke er nærmere oplyst, kan der dog ikke drages nogen sikre konklusioner på grundlag af dommen.

---



## Udskrift af dombogen

### DOM

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

C  
og  
D  
mod  
A  
og  
B

### Parternes påstande

#### Sagsøgerne

C og D har nedlagt påstand følgende påstand:

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

C og D har endvidere nedlagt påstand om frifindelse overfor A og Bs selvstændige påstand.

#### De sagsøgte

A og B har nedlagt følgende principale påstand:

"Frifindelse, således at skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, begge ..., Helsingør Markjorder, forløber fra pkt. A til B, fra B til C og fra C til D, som anført af landinspektør Henrik Hjorth på dennes måleblad af den 25. april 2017, jf. bilag 13, underbilag 6."

A og B har endvidere nedlagt følgende subsidiære påstand:

"Sagsøgerne tilpligtes at anerkende at skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, begge ..., Helsingør Markjorder forløber fra pkt. A til B, fra B til F og fra F til D som anført på måleblad af 25. april 2017 med indsatpkt. F, jf. sagens bilag A."

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

### **Sagens problemstilling og baggrund**

Sagen angår, om A og B som ejere af ejendommen, matr.nr. X ..., Helsingør Jorder, beliggende Z-vej 8, 3000 Helsingør, har opnået ejendomsret ved hævde til et areal, der oprindeligt har været omfattet af ejendommen matr.nr. Y..., Helsingør Jorder, beliggende Z-vej 6, der tilhører C og D. Der skal herunder tages stilling til, om brugen af den omhandlede del af Z-vej 6 er sket i henhold til aftale, eller om der er tale om retsstridig råden. Retsgrundlaget for sagen findes bl.a. i DL 5-5-1.

C og D har siden 1971 ejet ejendommen matr.nr. Y, beliggende Z-vej 6 i Helsingør. A og B har siden 2015 ejet naboejendommen matr.nr. X, beliggende Z-vej 8. Det er oplyst, at en tidligere ejer af Z-vej 8 engang i 1950'erne opførte en carport til dels på matr.nr. Y, Z-vej 6. Carporten har gennem skiftende ejerled haft samme placering. Den del af matr.nr. Y, Z-vej 6, som carporten ligger på, udgør efter det oplyste ca. 14 m<sup>2</sup>.

På et møde mellem parterne i april 2016 orienterede A og B om planerne for nybyggeri på deres ejendom. C og D anførte på mødet, at carporten til dels lå på deres ejendom. A og B fandt, at det omhandlede areal tilhørte deres ejendom. Der blev afholdt skelforretning, og i erklæringen herom af 25. april 2017 fandtes A og B som ejere af matr.nr. X, Z-vej 8, at have opnået ejendomsret ved hævde over den omhandlede del af matr.nr. Y, Z-vej 6.

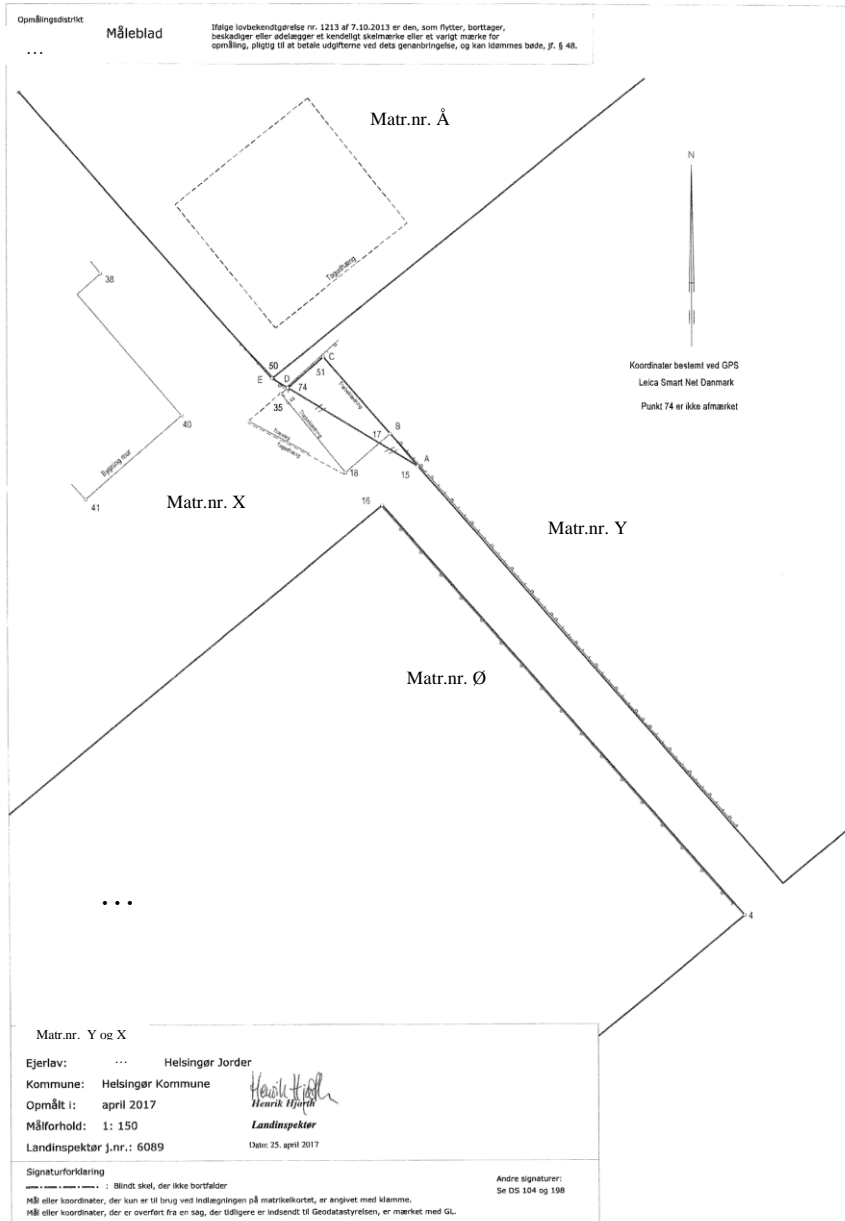
A og Bs subsidiære påstand angår et mindre areal foran carporten, som ikke var omfattet af C og Ds oprindelige påstand under sagen. A og B har gjort gældende, at den del af C og Ds endelige påstand, der angår det mindre areal foran carporten, er anlagt efter udløbet af fristen herfor, og at de har vundet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

A og Bs selvstændige påstand angår udgifterne til skelforretningen.

### **Oplysningerne i sagen**

Kortbilag

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



Ejendommen matr.nr. X, Z-vej 8, blev den 18. marts 1951 købt af G.

Han solgte ejendommen ved skøde underskrevet den 11. juni 1962 til I og H. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

1.

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

...

3.

... Sælgeren har oplyst, at en garage ifølge mundtlig tilladelse delvis er opført på naboparcellen matr. nr. Æ.

...."

Der er enighed om, at matr.nr. Y, Z-vej 6, er udstykket fra matr.nr. Æ.

I og H solgte ved skøde underskrevet den 12.juni 1987 og den 24. maj 1987 ejendommen matr.nr. X til E. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

§ 3

Sælgerne oplyser:

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

...

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

..."

Carporten var ikke omtalt i skødet.

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

Ejendommen matr.nr. Y, Z-vej 6, var oprindeligt ejet af blikkenslagermester J. Han gik konkurs, og C og D købte ejendommen af konkursboet den 28. maj 1971. Af skødet fremgik bl.a.:

"...

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

...

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

Carporten var ikke omtalt i skødet.

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

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

I et brev af 12. oktober 2016 til E, tidligere ..., tog A og Bs daværende advokat forbehold for, at rejse krav mod hende som sælger, hvis C og D fik medhold i deres nedrivningskrav, og i at det omhandlede areal tilhørte dem.

A og Bs daværende advokat anmodede den 17. november 2016 et landinspektørfirma om foretagelse af skelforretning. Skelforretningen blev afholdt den 5. april 2017 med deltagelse af sagens parter og deresadvokater. Endvidere deltog E.

I erklæringen af 25. april 2017 hed det konkluderende:

"....

### **Landinspektør bemærkninger og erklæring**

...

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

...

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

Hertil kommer at "aftalen" ikke beskriver omfanget af brugsretten på matr.nr. Y (antal m<sup>2</sup>) eller hvor brugsretten er placeret eller om hvor længe brugsretten er gældende eller om en eventuel økonomisk kompensation.

Der findes tillige ingen skriftlig dokumentation eller omtale af "aftalen" i skøder efter 1962 på matr.nr. X (ejendommen er handlet 3 gange) og heller ikke i skødet fra 1971, hvor D erhverver matr.nr.Y.

...

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

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

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

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

...

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

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

## **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af D, B, A og E.

**D** har forklaret, at han under sin ansættelse i ... var udstationeret som dommerfuldmægtig ved Retten i X-by. Hans hustru arbejdede som tandlæge ligeledes i denne periode i X-by. Han og hans hustru købte ejendommen på Z-vej 6 under udstationeringen. De havde en lejlighed i Y-by, men ville gerne længere opad kysten. Hans hustru ville eventuelt søge arbejde som tandlæge i Z-by, og Helsingør var et godt udgangspunkt herfor. Huset var opført ca. 15 år tidligere og var således forholdsvist nyt. De fik dog en byggesagkyndig til at kigge på det, inden købet. De var på ejendommen med en ejendomsmægler en forårsdag i 1971 og bad om at få de papirer, der knyttede sig til ejendommen. De fik bl.a. et matrikelkort. Det var helt åbenbart, at der var et knæk på skellinjen mod ejendommen på Z-vej 8. Imidlertid viste de faktiske forhold, at en carport var opført i knækket. Han ringede til I, der ejede nr. 8, som oplyste at carporten stod på Z-vej 6, at der var indgået aftale herom mellem de tidligere ejere, og at aftalen var gået videre. De købte ejendommen af konkursboet efter J. J bekræftede Is oplysninger. Han oplyste også, at der ikke var betalt for



brugen af den jord, der hørte til Z-vej nr. 6. Han drøftede med sin hustru, hvad de skulle gøre. Det ultimative ville være at bede om, at carporten blev revet ned. De var imidlertid nye i området, som dengang var et pæntkvarter og beboet af folk, der holdt deres haver. Af hensyn til naboskabet ville de ikke stille krav om nedrivning. Han sagde derfor til I, at han fortsat kunne bruge den del af deres ejendom, som carporten stod på. I ønskede ikke en byrde lyst på deres ejendom. I-familiens brug af arealet med carporten var i øvrigt begrænset til, at de kørte deres bil ind i carporten, steg ud af bilen og gik ind på deres ejendom. Det var ingen genevirkninger. Der var således ikke tale om et opholdsareal, hvor der blev talt i telefon. Mobiltelefoner var heller ikke opfundet dengang.

Der kom nye ejere på Z-vej 8. Det var E og F. F optrådte som ejer. De vidste ikke, at E var eneejer. De drøftede eksempelvis et skyggende træ på Z-vej 8 med F. Træet blev straks efter fældet. Der var tidligere luftledninger til ejendommene. Som følge af bevoksning på deres ejendom kunne der godt ryge en sikring en gang imellem, så strømforsyningen til Z-vej 8 til dels blev afbrudt. Løsningen blev, at ledningerne til nr. 8 blev gravet ned i tilkørselsvejen. E og F betalte selv udgifterne til nedgravningen af ledningerne. Han tilbød, at de kunne betale en andel af udgifterne, da forholdet til dels beroede på beplantning på deres ejendom. F afviste pure betalingstilbuddet, men han havde jo også en carport stående på deres grund uden at betale for det. Han talte med F ude på tilkørselsvejen om denne brug kort tid efter, at E og F var flyttet ind. Han spurgte, om F var klar over, at carporten stod på deres jord. F virkede ikke overrasket over det. Da han bagefter talte med sin hustru om det, sagde hun, at det var mærkeligt, at F ikke havde udtrykt taknemmelighed over det. Han antog, at dette beroede på, at F havde fået oplysning om ordningen af sælgerne. Det stod i sælgerens skøde, at carporten stod på Z-vej 6. Det må anses for åbenbart, at E og Fs advokat havde kigget sælgerens skøde igennem og set oplysningen om brugen af Z-vej 6.

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

De blev ikke kontaktet af F eller A, da nr. 8 skulle sælges.

Den var til salg meget længe. De mødte ikke A og B i forbindelse med overdragelse af ejendommen. A og B boede ikke på ejendommen til at begynde med på grund af svamp. Selv kunne de være i Frankrig i længere perioder. Efter hjemkomst fra et ophold i Frankrig, stod der en sammenplantning foran deres dør fra familien A og B. Det var ikke såbetænksomt, da det kunne indikere, at der ikke var nogen hjemme. Der blev holdt et møde, hvor A og B bad dem om tilladelse til under en byggeperiode at bruge tilkørselsvejen til arbejdskørsel. Det krævede, at vejen i en periode blev gjort bredere. A og B var kommet med en tilsvarende anmodning til ejerne i nr. 10, der havde følt sig ret pressede. Tanken var, at hegnet til Z-vej nr. 6 skulle tages ned, så man kunne køre med store maskiner på deres grund. Han sagde til dem, at de i forvejen lånte jord. Han viste dem papirerne, herunder den gamle plan over grundene, der viser, at skellet slår et knæk. Det kom som en ubehagelig oplysning for dem begge. Han spurgte om F eller E ikke havde sagt noget om det. A påbegyndte en sætning. Hun sagde noget med, at det jo var lang tid siden. Hun blev dog afbrudt af et vredt blik fra sin mand. Man fik opfattelse af, at A og B havde en maskepi med E. De skrev senere, at de ikke var indforstået med, at adgangsvejen blev gjort bredere. De gav samtidig A og B tilladelse til at bruge jorden, som carporten stod på. De byggeplaner, de var blevet præsenteret for på mødet var chokerende. Der skulle bygges et nyt stort hus i to etager, selv om der var tale om et gammelt villakvarter. Det ville være mulighed for indkig fra nr. 8 til deres hus og terrasse. Det var et overgreb, der kom bag på dem. Hvis man vil have sundudsiget, må man købe et hus tættere på kysten end 5. række. Der er også andre i kvarteret, der er utilfredse med projektet. Der blev klaget til kommunen, men det var som at slå i en dyne. A og B antog advokat. De antog også selv advokat, der i efteråret 2016 opsagde aftalen om brugen af en del af deres ejendom til placering af carporten.

Han havde kontakt til I og J, inden de købte ejendommen. Han foretog sig ikke noget i forhold til konkursboet. Der kunne ikke gøres ansvar gældende mod boet. Der var derfor ikke anledning til at få indskrevet i skødet, at en del af ejendommen var udlånt. De valgte at få en mundtlig aftale med I. De fandt ikke anledning til at få aftalen nedfældet. Nr. 8 var til salg meget længe, inden A og B købte den. Han bad ikke om at få aftalen med E nedfældet, inden ejendommen blev sat til salg. Det så han ingen grund til. Der blev ikke talt om carporten før end på mødet i april 2016. A talte over sig, fordi hun vidste, at der var en aftale. B udbad sig dokumentation for aftalen om brugen. A og B var gået til advokat. De gik derfor også selv til advokat. Deres advokat fandt frem til skødet fra 1962.

Der blev indgået mundtlig aftale med I. Der blev ikke lavet noget påskrift. Der blev også indgået mundtlig aftale med F. Der var ikke heller ikke her noget på skrift. De vidste ikke, at E var

enejer.

**B** har forklaret, at han er professionel sejlsportsmand og laver kurser i coaching. Han er uddannet i bl.a. idræt fra universitetet. De søgte på nettet efter en grund, hvor de kunne bygge et hus. Der er ikke mange byggegrunde til rådighed i Helsingør. De søgte derfor også efter en ejendom med et hus, som kunne rives ned og give plads til et nyopført hus. Carporten fremgik af salgsannoncen. De så på ejendomme flere gange og talte med E. Der blev ikke sagt noget om, at carporten stod på naboens grund. Det blev ikke nævnt på noget tidspunkt af salgsprocessen. De fik bilag D i forbindelse med handlen. Deres advokat sagde ikke noget om en carport. De undersøgte mange faktiske forhold om ejendommen inden købet, men overlod det juridiske til advokaten. Omkring indflytningen ville de præsentere sig selv for kvarterets beboere. De delte et brev ud til alle i kvarteret. De fortalte også om, at de havde tænkt sig at bygge et nyt hus. De var godt klar over, at der kunne være genevirkninger for de omkringboende i byggefasen. Efter overtagelsen havde deres arkitekt bedt om, at en landmåler gennemgik forholdene. Landmåleren gjorde opmærksom på, at der kunne være et problem i forhold skeldragningen på det sted, hvor carporten stod. Efter oplysningen fra landmåleren fandt han kortet, der er gengivet bilag D, s. 159. Her så man, at knækket på skellinjen var streget ud. Der var officielle stempler på. Han sendte kortet til landmåleren og gik ud fra at forholdet var i orden. De var ikke supertilfredse i nr. 10 med udsigten til arbejdskørsel. De var også til møde med C og D. De ville præsentere deres projekt. De forestillede sig, at forhandlingerne kunne ende med køb, lån eller leje af en del af grunden på nr. 6 til brug for arbejdskørsel. D troede, at temaet for mødet var et andet. Der blev sagt, at carporten stod på deres grund. Det var givet et forstyrrende element at få et højt hus i kvarteret, men planforholdene muliggjorde byggeri i højden. Det kom som et chok for C og D, da de så projektet, selv om huset var placeret på grunden, så der ikke var mulighed for indkig. D gjorde det klart, at han mente, at carporten lå på grunden til nr. 6. Der blev ikke sagt noget om, at forholdet var omtalt i et skøde.

Der har også været uoverensstemmelse om en gren fra et cedertræ, der stod på nr. 6 og havde grene, der gik hen over tilkørslen til nr. 8. Grenene var placeret i en højde, der vanskeliggjorde kørsel med byggematerialer m.v. Forholdet blev afgjort af hegnssynet, der bestemte, at der skulle være en frihøjde på 4 m. D indbragte sagen for retten, men sagen blev løst ved et forlig. Det er nyt for ham, at Ds tidligere advokat i et brev til kommunen anmodede om, at der blev udstedt et nedrivningspåbud. Han deltog i skelforretningen. Det gjorde E også. Han hørte ikke noget til, at E blev spurgt om, hvorvidt der var en aftale. Der blev foretaget nabohøring om positionen for deres hus på grunden. Da landmåleren pegede på det mulige problem vedrørende skeldragningen ved carporten henvendte han sig til deres advokat, da der kunne blive tale om ansvar for advokaten. Advokaten fandt, at de skulle spørge, om der forelå dokumentati-

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

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

E har forklaret, at hun ikke vidste, at der var noget med carporten, da hun købte Z-vej nr. 8 i 1987. Hun hørte ikke noget om den i sin ejerperiode fra 1987 til 2015, heller ikke fra sin mand. Han er død nu. De havde ingen hemmeligheder for hinanden. Han ville have sagt det til hende, hvis der var noget særligt med carporten. I 2000 lagde F nyt tag på carporten. Der blev heller ikke i den forbindelse sagt noget om, at der skulle være noget særligt med carporten. Det var noget personligt, fra før de blev gift, der var baggrunden for, at hun var eneejer af ejendommen. De boede sammen, inden hun købte, og de boede sammen på ejendommen. Det var dem, der betalte for nedgravningen af strømledningen. Det var vist noget med deres kastanie-træ og Ds cedertræ. Hun mener ikke, at der er taget forbehold om erstatningskrav mod hende. Hun kender dog til sagen, som har rystet hende. Hendes mand var syg, og det var svært. Hun har ladet henvendelser fra A og Bs advokat gå videre til sin advokat. Hun kan ikke genkende brevet af 12. oktober 2016 fra A og Bs advokat. Hun talte med F om forholdet, inden han døde, men han var så påvirket af morfin, at han ikke kunne sige noget.

## **Parternes synspunkter**

### C og D

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

2.1.1 Garagen tilhørende Sagsøgte er delvis beliggende på Sagsøgers grund Z-vej 6, jf. bilag 6 og 13.

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

2.1.3 Rettigheden til delvist at benytte Sagsøgers matrikel, bygger udover den tinglyste aftale tillige på en mundtligt aftale, der er blevet videreformidlet mundtligt til alle tidligere ejere af Z-vej 8.

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

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

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

2.1.7 Endvidere bestrides det, at den tidligere ejer af Sagsøgers ejendom, Js konkurs i 1971 har betydning for denne sag.

2.1.8 Endeligt bestrides det, at aftalen mellem de tidligere ejere af Z-vej 6, J og Z-vej 8, G var en personlig og uoverdragelig ret.

## 2.2 Til støtte for Sagsøgtes nedlagte påstand gøres følgende gældende:

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

2.2.2 Det bemærkes i den henseende, at skelforretningen var overflødig, idet der i skellet mellem Z-vej 6 og Z-vej 8 er tydelige skelmærker, der angiver skellets forløb."

A og B har gjort gældende,

"**at** de sagsøgte og tidligere ejere af ejendommen Z-vej 8 har udøvet eksklusiv retsstridig råden over grundarealet frem til linjen beskrevet i den principale påstand i samlet mere end 20 år, hvorfor der er vundet ejendomshævd til arealet, jf. Danske Lov 5-5-1,

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

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

**at** eventuel aftale mellem G og J var en personlig og uoverdragelig ret, som bortfaldt ved Gs afhændelse af Z-vej 8 i 1962, hvorfor de efterfølgende ejeres råden over det omstridte areal har været retsstridig i mere end 20 år,

**at** den postulerede aftale mellem G og J ikke blevet tinglyst som byrde på Z-vej nr. 6, hvorfor aftalen i den udstrækning den bestod inden da, blev udslukket/ekstinkveret i 1970 i forbindelse med J konkurs, jf. tinglysningslovens § 1, med den virkning, at den udøvede råden siden da har været retsstridig og dermed hævdsløsende,

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

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

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

## **Retten's begrundelse og afgørelse**

Bestemmelsen i DL 5-5-1 er sålydende:

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

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

Det fremgår af skødet af 11. juni 1962, hvorved ejendommen matr.nr. X, Z-vej 8, blev overdraget fra G til H og I, at en garage ifølge mundtlig tilladelse var opført på naboejendommen. Det lægges derfor til grund, at carporten til dels har stået på matr.nr. Y, Z-vej 6 i hvert fald siden dette tidspunkt, hvilket vil sige i mindst 55 år, inden sagen blev anlagt i 2017. E ejede ejendommen matr.nr. X, Z-vej 8, fra 1987 til 2015, og det lægges til grund, at hun og hendes ægtefælle, F, anvendte carporten til parkering af deres bil i denne periode. Det tilføjes herved, at det er oplyst, at F foretog vedligeholdelsesarbejder på carporten.

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

Det kan lægges til grund, at der ikke foreligger noget skriftligt materiale, og således heller ikke tinglysning, om den råden over arealet, der har fundet sted fra begyndelsen af Es ejerperiode. D har forklaret om forholdet bl.a., at han gjorde F opmærksom på, at carporten til dels var opført på matr.nr. Y, Z-vej 6.

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

Der findes således at være sket ejendomsretserhvervelse af det omhandlede areal for ejerne af matr.nr. X, Z-vej 8, ved hævde, jf. DL 5-5-1.

Herefter, og da A og B som nye ejere af matr.nr. X, Z-vej 8, findes at være indtrådt i den ekstinktive ejendomsretserhvervelse, giver retten medhold i deres principale påstand.

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

D og E skal endvidere betale sagens omkostninger, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Under hensyntagen til sagens omfang og karakter samt sagens værdi, der er oplyst til 100.000 kr., fastsætter rettens sagsomkostningsbeløbet til 45.000 kr. som et passende beløb til dækning af A og Bs udgifter til advokatbistand, jf. retsplejelovens § 316, stk. 1.

### **Thi kendes for ret:**

A og B frifindes, således at skellet mellem ejendommene matr.nr. X, ..., Helsingør Jorder, og matr.nr. Y, ..., Helsingør Jorder, forløber fra pkt. A til B, fra B til C og fra C til D, som anført af landinspektør Henrik Hjorth på dennes måleblad af den 25. april 2017.

C og D skal inden 14 dage betale 80.733,53 kr. med tillæg af procesrente fra den 21. juli 2017 til A og B.

C og D skal inden samme frist betale 45.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.



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

---

**Sag BS-22951/2018**  
(7. afdeling)

C  
og  
D  
(advokat Thomas Weitemeyer for begge)

mod

A  
og  
B  
(advokat Erik Matthiesen for begge)

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

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

**Påstande**

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



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

A og B har påstået dommen stadfæstet. I forhold til påstanden vedrørende hævde har de subsidiært påstået, at C og D tilpligtes at anerkende, at skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, begge ..., Helsingør Markjorder, forløber fra pkt. A til B, fra B til F, og fra F til D som anført på måleblad af 25. april 2017 med indsat pkt. F, jf. sagens bilag A.

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

### **Supplerende oplysninger**

Der er for landsretten yderligere fremlagt fotografier af A og Bs ejendom, der efter det oplyste er taget fra C og Ds soveværelse, BBR-meddelelse vedrørende Z-vej 8 i Helsingør udskrevet den 27. januar 2018 samt brev fra Energinet.dk til D af 14. oktober 2010 vedlagt et kort med indtegnning af placering af et jordkabel, hvorpå skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y er indtegnet sådan, at skellet går gennem carporten.

Af landinspektør Henrik Hjorths dokument af 25. april 2017 benævnt Skelforretning, hvoraf erklæringen er delvist gengivet i byrettens dom, fremgår bl.a.:

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

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

Herefter fremlagde parterne deres argumentation / påstande:

#### **Advokat Dennis Althoff-Andersen:**

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

...

#### **Advokat Anders Drachmann:**

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

...

### **Landinspektør bemærkninger og erklæring.**

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

### **Forklaringer**

D, B, A og E har afgivet supplerende forklaring. C har afgivet forklaring.

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

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

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

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

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

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

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

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

A og han talte også med ejeren af Z-vej 10 om projektet, herunder udvidelsen af indkørslen. Han synes, at de havde en fornuftig dialog med denne ejer, der var ked af byggeriet, og de endte med at købe en strimmel af ejerens grund, således at de kunne udvide indkørslen. Drøftelserne med denne ejer blev herved løst i god ro og orden.

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

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

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

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

Hun så ikke købsmaterialet vedrørende ejendommen, inden de købte. Hun så projektbeskrivelsen for deres nye hus, og hun undrede sig ikke over det knæk, man kan se på tegningen af grunden. Hendes fokus var på selve huset, og hun var med til at lave tegninger af huset. Bs forklaring om deres dialog med ejeren af Z-vej 10 er korrekt. Ejeren var bekymret for, at de skulle bygge nyt hus, mens hun havde sit hus til salg.

E har forklaret bl.a., at hun havde en berigtigede advokat, da hun købte ejendommen Z-vej 8, og at hun regnede med, at advokaten gennemgik de papirer, der var. Hun og hendes mand havde ikke hemmeligheder for hinanden, og hun kan ikke forestille sig, at han ville have undladt at sige det til hende, hvis han havde talt med C og D om, at carporten delvist lå på deres grund eller andre forhold i den anledning. Han havde ingen grund til ikke at fortælle hende herom. F og hun havde ikke meget dialog med C og D, mens de var naboer. Hun ved ikke, om F talte med dem i forbindelse med renoveringen af carporten. Hun husker ikke, om det var F eller hende, der modtog besked om, at C og D gerne ville have kastanjetræet fældet.

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

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

### **Anbringender**

**C og D** har i deres påstandsdokument anført bl.a.:

- "2.1 Ad. Aftalen om brug af det omtvistede areal
- 2.1.1 Indstævntes garage er delvis beliggende på Appellantens grund Z-vej 6, ...
- 2.1.2 Rettigheden til delvist at benytte Appellantens matrikel, hvorpå Indstævntes garage er opført, bygger på en tinglyst aftale, ... Den tinglyste aftale har bestået og været uopsagt frem til Appellantens opsigelse ved skrivelse af 10. oktober 2016, ... Aftalen har derfor været gyldig og gældende indtil Appellantens opsigelse.

- 2.1.3 Rettigheden til delvist at benytte Appellantens matrikel bygger udover den tinglyste aftale tillige på en mundtlig aftale, der er blevet videreformidlet mundtligt til alle tidligere ejere af Z-vej 8, ligesom aftalen blev videreformidlet til de Indstævnte ved det førstkommande møde med Appellanten.
- 2.1.4 Appellanten har således i hele sin ejertid af Z-vej 6 haft kendskab til aftalen om udlån af det omtvistede areal til Indstævnte og tidligere ejere af Z-vej 8.
- 2.1.5 Det bestrides, at Indstævnte har erhvervet ret over arealet ved hævvd, da betingelserne for hævvd ikke er opfyldt, idet der ikke har været tale om en retsstridig råden over det omtvistede areal.
- 2.1.6 Idet den faktisk råden over det omtvistede areal bygger på en tinglyst aftale, vil den udførte råden i sagens natur ikke kunne være retsstridig. Det forhold, at Indstævnte hævvd ikke at være bekendt med den tinglyste aftale, kan ikke føre til et andet resultat, jf. TBB2008.633V, hvor aftalen ikke var tinglyst.
- 2.1.7 Der foreligger endvidere et tinglyst skøde på ejendommen Z-vej 8, ..., hvoraf det specifikt fremgår, at der er indgået en mundtlig aftale om brugen af det omtvistede areal. Et skøde, som Indstævnte må have gennemgået i forbindelse med erhvervelsen af Z-vej 8.
- 2.1.8 At den stedfundne råden har hvilet på en hævdsafbrydende aftale underbygges af Appellantens (D) forklaring i byretten, hvor Appellanten forklarede, at Appellanten ved førstkommande lejlighed mundtligt havde meddelt F tilladelse til at anvende arealet, ligesom Appellanten havde oplyst den tidligere ejer af Z-vej 8 om aftalen ved førstkommande lejlighed.
- 2.1.9 Appellantens forklaring i byretten underbygges af det forhold, at det ubestridt kan lægges til grund, at Appellanten ved deres første møde med Indstævnte i april 2016 uopfordret, og forinden de havde nærmere kendskab til Indstævntes påtænkte byggeri, meddelte de Indstævnte, at det omtvistede areal tilhørte Appellanten.
- 2.2 Ad. E
- 2.2.1 Det bestrides, at E ikke havde modtaget oplysninger fra sin mand, F, om den mundtlige aftale og henvendelsen fra Appellanten, og at E ikke nåede at drøfte forholdet med F, idet F var påvirket af morfin inden F døde.
- 2.2.2 Det bestrides, at E ikke havde modtaget et forbehold om, at de Indstævnte ville rejse et erstatningskrav mod E,

såfremt det omtvistede areal måtte vise sig ikke at tilhøre de Indstævnte.

- 2.2.3 Indstævntes advokat rettede henvendelse til E den 12. oktober 2016, hvor Indstævntes advokat spurgte ind til forholdet vedrørende garagen og samtidig tog forbehold for at gøre et erstatningskrav gældende overfor E, såfremt arealet hvorpå garagen lå ikke viste sig at tilhøre de Indstævnte, og dermed ejendommen beliggende Z-vej 8, ...
- 2.2.4 I forbindelse med skelforretningen fremsendte Landinspektør Henrik Hjorth den 15. februar 2017 en henvendelse til E advokat vedrørende placeringen af garagen. E besvarede denne henvendelse den 3. marts 2017, hvori hun oplyste, at F var indlagt på hospitalet, hvorfor det alene var E, der besvarede henvendelsen, ...
- 2.2.5 E modtog den første henvendelse fra Indstævnte den 12. oktober 2016, hvilket er ensbetydende med, at der har været en periode på minimum 5 måneder, hvor hun har haft mulighed for at drøfte forholdet med sin mand, F. Det kan endvidere konstateres, at E har været bekendt med risikoen for at ifalde et forholdsmæssigt stort erstatningskrav, hvilket tillige underbygges af, at E på skelforretningen den 5. april 2017 var mødt med advokat.
- 2.2.6 Det virker derfor helt usandsynligt, at E ikke allerede ved første henvendelse den 12. oktober 2016 drøftede forholdet med sin mand (sagens alvor taget i betragtning). Denne alvor må hun tilsyneladende have været bekendt med, siden hun efterfølgende antog en advokat, og anmodede advokaten om at deltage i skelforretningen.
- 2.2.7 På baggrund af ovenstående kan Es forklaring i byretten ikke tillægges nogen vægt.
- 2.2.8 Endvidere bemærkes det, at E på intet tidspunkt har bestridt, at der skulle være indgået en aftale mellem F og Appellanten om lån af det omtvistede areal.
- 2.2.9 Det har formodning mod sig, at E ved erhvervelsen af Z-vej 8 ikke havde bemærket, at skellinjen slog et meget usædvanligt knæk, henset til, at Es garage lå i direkte forlængelse af hendes indkørsel, og at garagen ikke fysisk ville kunne ligge på hendes ejendom alene, men uundgåeligt også ville krydse skellinjen og dermed ligge på Appellantens ejendom.
- 2.2.10 Det bestrides, at henvendelser til F er uden betydning for hævdsproblematikken, idet F udadtil og overfor Appellanten har optrådt og ageret som ejer

af Z-vej 8. F stod ligeledes som debitor på realkreditlånet på ejendommen, ....

- 2.2.11 Appellanten har således haft dialog med F i relation til nabo-skabet og det omtvistede areal, herunder da F ønskede at renovere garagen på Z-vej 8 og i den forbindelse spurgte om tilladelse hertil hos Appellanten, og da Appellanterne ønskede et kastanjetræ på Z-vej 8 fældet.
- 2.2.12 Det har således også formodning mod sig, at E og F i forbindelse med renoveringen af garagen og drøftelser om fældning af kastanjetræ ikke skulle være bekendt med, at der var indgået en aftale om lån af det omtvistede areal, idet hun uundgåeligt i forbindelse med erhvervelsen af Z-vej 8, måtte være blevet bekendt med, at skellinjen slog et meget usædvanligt knæk.
- 2.2.13 Det forhold, at E alene blev anført som ejer af ejendommen på Z-vej 8, var udelukkende begrundet i Fs økonomiske forhold. Af samme årsag optrådte F udadtil som værende berettiget til at disponere over ejendommen.
- 2.2.14 F var ægtefælle til E og agerede udadtil som ejer af Z-vej 8. Dertil kommer, at F var anført som debitor på realkreditlånet, ..., hvilket sammenholdt med ovenstående underbygger, at F havde fuldmagt til at indgå og acceptere en aftale med Appellanten om lån af det omtvistede areal, uagtet at F ikke formelt var tinglyst som ejer af Z-vej 8.
- 2.2.15 Det faktum, at Appellanten ved det førstkommende møde med Indstævnte påpeger, at arealet tilhører Appellanten, underbygger Appellantens (D) forklaring i byretten om, at Appellanten ligeledes orienterede F ved Appellantens førstkommende møde med F, og at F accepterede udlånet af arealet og ingen indsigelser havde imod denne udlånsaftale - da disse indsigelser i så fald ville have været fremsat af F eller E på daværende tidspunkt.
- 2.2.16 E og F har ikke kunnet være i god tro om, at der ikke skulle være indgået en aftale om brug af det omtvistede areal, herunder henset til, at aftalen var tinglyst samt de løbende drøftelser, der har været, mellem Appellanten og F om brugen af det omtvistede areal. Såfremt aftalen måtte være E ubekendt, har hun bevidst forholdt sig uvidende herom.
- 2.2.17 Indstævnte må have bevisbyrden for, at den tinglyste aftale samt aftalen med F om brugen af det omtvi-



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

### 2.3 Ad. Arealets udformning

- 2.3.1 Det omtvistede areal har altid haft en væsentlig betydning for Appellanten, da det er beliggende direkte udenfor Appellantens soveværelse, ...
- 2.3.2 Af samme årsag har Appellanten altid været opmærksom på, at ejerne af Z-vej 8 kun har haft mulighed for at låne arealet vederlagsfrit og indtil videre under den betingelse, af arealet ikke har medført indbliksgener og lignende for Appellanten. Af hensyn til arealets placering ville det derfor være helt usandsynligt, at Appellanten ikke har drøftet udlånet af arealet med ejerne af Z-vej 8.
- 2.3.3 Det forhold, at arealet og dets placering er af væsentlig betydning for Appellanten er endnu et argument, der underbygger, at Appellanten ved ethvert ejerskifte har orienteret de nye ejere af Z-vej 8 om udlånet af arealet.
- 2.3.4 Det omtvistede areal og placeringen af garagen (der er bygget ind over skellet) fremgår tydeligt at offentlige tilgængelig matrikelkort, ..., og har ligeledes været tilsendt ejerne af Z-vej 8, ... E og F – og alle øvrige parter – har derfor utvivlsomt været bekendt med, at garagen var placeret ovenpå en del af Appellantens ejendom.
- 2.3.5 Det har endvidere formodning mod sig, at de Indstævnte ved erhvervelsen af Z-vej 8 ikke har bemærket, at skellinjenslår et meget usædvanligt knæk, henset til, at Indstævntes garage ligger i direkte forlængelse af Indstævntes indkørsel, og at garagen ikke fysisk ville kunne ligge på Indstævntes ejendom alene, men uundgåeligt også ville krydse skellinjen og dermed ligge på Appellantens ejendom.
- 2.3.6 Indstævnte er ligeledes i forbindelse med det omfattende bygningsprojekt blevet bekendt med garagens placering, herunder at en del af garagen var beliggende på Appellantens ejendom. Indstævnte må have forhørt sig hos E om garagens beliggende ved købet af Z-vej 8, eller bevidst forholdt sig uvidende herom.

### 2.4 Ad. Konkursen

- 2.4.1 Det bestrides, at den tidligere ejer af Appellantens ejendom, Js konkurs i 1971 har betydning for denne sag.

- 2.4.2 Det forhold, at den tidligere ejer af Z-vej 6 blev taget under konkurs har ingen betydning for udlånsaftalen, der tillige fremgår af det tinglyste skøde på Z-vej 8, ...
- 2.4.3 Der er tale om en ensidig ret til udlån af et bestemt areal uden modydelse og konkurslovens regler om automatisk bortfald af aftaler, som konkursboet ikke indtræder i, er ikke gældende for ensidige aftaler. Udlånsaftalen bortfaldt derfor ikke som følge af konkursen.
- 2.4.4 Endeligt bestrides det, at aftalen mellem de tidligere ejere af Z-vej 6, J og Z-vej 8, G var en personlig og uoverdragelig ret.

2.5 Ad. Sagsomkostninger for byretten

- 2.5.1 Appellanten blev i byretten pålagt at betale kr. 45.000 i sagsomkostninger til Indstævnte.
- 2.5.2 Sagsomkostningerne bør nedsættes til et af retten fastsat beløb, da der er tale om en ukompliceret sag med normal skriftveksling og domsforhandling på en formiddag, der ikke bør resultere i sagsomkostningerne i den høje ende af intervallet (kr. 13.750 - kr. 46.874) for sagstyper med en sagsværdi i intervallet kr. 50.001 – kr. 200.000.

Til støtte for Indstævntes selvstændige nedlagte påstand gøres følgende gældende:

- 2.6 Skelforretningen kom i stand efter begæring fra Indstævnte, hvorfor Indstævnte må bære omkostningerne hermed, jf. Bekendtgørelse om skelforretninger § 10, stk. 1. Appellanten havde ingen indflydelse på valg af landinspektør udover dennes habilitet.
- 2.7 Det bemærkes i den henseende, at skelforretningens omfang var unødvendigt, idet der dels i skellet mellem Z-vej 6 og Z-vej 8 er tydelige skelmærker, der angiver skellets forløb, og der dels ikke er tvivl om skellets forløb, der tydeligt fremgår af samtlige matrikelkort og luftfoto. Omfanget af landinspektørens arbejde burde derfor have været væsentlig begrænset.
- 2.8 Endvidere bestrides det, at spørgsmålet omkring hævde kan fastlægges retligt bindende ved en skelforretning, når Appellanten har bestridt indholdet af landinspektørens afgørelse ..., jf. Udstykningslovens § 36, stk. 2. Landinspektørens afgørelse kan således ikke tillægges betydning ved vurderingen af sagen, men Landsretten skal foretage en selvstændig vurdering på baggrund af de oplysninger, som er fremkommet under sagen.
- 2.9 Forklaringer i forbindelse med landinspektørens afgørelse blev ikke afgivet under strafansvar, hvilket underbygger den mang-

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

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

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

"Til støtte for de indstævntes påstand gøres det gældende:

- at** de indstævnte og tidligere ejere af ejendommen Z-vej 8 har udøvet eksklusiv retsstridig råden over grundarealet frem til linjen beskrevet i den principale påstand i samlet mere end 20 år, hvorfor der er vundet ejendomshævd til arealet, jf. Danske Lov 5-5-1,
- at** appellanterne ikke har bevist, at den udøvede råden er sket i henhold til aftale,
- at** henvisningen i skødet fra 1962 ... er af så ubestemt karakter, at den allerede af den grund ikke dokumenterer, at den udøvede råden er sket i henhold til aftale,
- at** eventuel aftale mellem G og J var en personlig og uoverdragelig ret, som bortfaldt ved Gs afhændelse af Z-vej 8 i 1962, hvorfor de efterfølgende ejeres råden over det omstridte areal har været retsstridig i mere end 20 år,
- at** den postulerede aftale mellem G og J ikke blev tinglyst som byrde på Z-vej nr. 6, hvorfor aftalen i den udstrækning den bestod inden da, blev udslukt/ekstinkveret i 1970 i forbindelse med Js konkurs, jf. tinglysnings-lovens § 1, med den virkning, at den udøvede råden siden da har været retsstridig og dermed hævdsudløsende,
- at** eventuel aftale mellem de oprindelige ejere af ejendommene ikke er til hinder for hævds erhvervelse, idet sådan eventuel overenskomst ikke er hindrende for at erhverve, der hverken var eller burde være bekendt med overenskomsten vinder hævde,
- at** appellanterne ikke har indbragt spørgsmålet om hævds erhvervelse

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

- at** appellanterne skal dømmes til at betale de indstævnte de udgifter de har afholdt til landinspektør for dennes arbejde i forbindelse med skelforretningen idet skelforretningen har været nødvendig som følge af appellanternes manglende anerkendelse af de indstævnets ret, og idet de indstævnte har fået fuldt medhold under sagen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1.
- at** eventuelle henvendelser fra appellanterne til F er uden betydning for hævdsproblematikken, og derfor ikke kan være hævdsafbrydende, idet F aldrig har været ejer af ejendommen Z-vej 8, og i øvrigt aldrig har orienteret E om nogen henvendelse omkring det omtvistede areal, og
- at** det bestrides, at appellanterne har meddelt tidligere ejere af Z-vej 8 tilladelse til at anvende det omtvistede areal.”

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

#### *Ejendomshævd*

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

Det fremgår af punkt 3 i et skøde fra 1962, hvorved den daværende ejer af ejendommen Z-vej 8 i Helsingør – der i dag ejes af A og B – solgte ejendommen, at den daværende ejer af ejendommen Z-vej 6 i Helsingør – der i dag ejes af C og D – havde givet tilladelse til, at der delvist på hans ejendom blev opført en garage. Det er ubestridt, at den omtalte garage er den carport, der stadig ligger det pågældende sted.

Carporten er opført for enden af indkørslen til Z-vej 8, der er en koteletgrund, og landsretten finder derfor, at det må lægges til grund, at der i tilladelsen omtalt i skødet fra 1962 må have ligget et tilsagn om, at ejeren af Z-vej 8 efter opførelsen måtte benytte den omhandlede del af ejendommen Z-vej 6, idet opførelsen af carporten det pågældende sted ellers ville have været formålsløs. Det bemærkes herved, at indkørslen til Z-vej 6 ligger på den modsatte side af denne ejendom i forhold til Z-vej 8, og at der ikke er oplysninger om, at dette forholdt sig anderledes i 1962. Efter placeringen af carporten og det oplyste om konstruktionen af den, finder landsretten endvidere, at den må betragtes som opført med henblik på brug af en varig karakter, og det må derfor tillige lægges til grund, at tilladelsen til at benytte den omhandlede del af ejendommen Z-vej 6 skulle gælde indtil videre. Der er på denne baggrund ikke grundlag for at antage, at den daværende ejer af

Z-vej 8, der solgte i ejendommen i 1962, alene havde fået en personlig og uoverdragelig ret til at benytte den pågældende del af Z-vej 6.

D har forklaret, at han i forbindelse med købet af Z-vej 6 i 1971 talte med den ene af de daværende ejere af Z-vej 8 om aftalen vedrørende carporten, og at C og han af hensyn til naboskabet besluttede ikke at stille krav om nedrivning af carporten, hvorefter han meddelte ejeren af Z-vej 8, at denne kunne bruge den del af Z-vej 6, som carporten stod på. Landsretten finder, at denne forklaring har støtte i det forhold, at den daværende ejer af Z-vej 8 var den ejer, der købte ejendommen ved det skøde fra 1962, hvori der står, at der var givet tilladelse til opførelse af en garage delvist på Z-vej 6, og at denne ejer derfor havde en særlig anledning til at søge dette spørgsmål afklaret. Det må endvidere antages, at carporten var blevet fjernet, hvis C og D havde modsat sig brugen af en del af deres ejendom hertil. På den baggrund lægges det til grund, at C og D således accepterede at være bundet af den tilladelse vedrørende carporten, som den tidligere ejer af deres ejendom havde givet. Det er herefter uden betydning, at de som følge af, at de købte Z-vej 6 af et konkursbo, ikke ville have været forpligtede hertil.

Efter Ds forklaring ophørte tilladelsen for ejeren af Z-vej 8 til at bruge den del af Z-vej 6, som carporten lå på, ikke i den efterfølgende periode frem til, at E købte Z-vej 8 i 1987. Der er heller ingen oplysninger i sagen, der indikerer andet.

På denne baggrund lægger landsretten til grund, at C og D var forpligtede af den meddelte tilladelse ved Es køb af Z-vej 8 i 1987, og at E indtrådte i sin sælgers ret til at benytte den del af C og Ds ejendom, som carporten lå på.

E har forklaret, at hun i sin ejertid ikke var klar over, at carporten delvist lå på Z-vej 6. D har forklaret, at han talte med Es nu afdøde ægtefælle F om beliggenheden af carporten. Der er enighed mellem E og D om, at de ikke talte sammen om forhold vedrørende carporten, og det kan således lægges til grund, at tilladelsen til at benytte den del af Z-vej 6, hvorpå carporten ligger, ikke ophørte i Es ejertid.

På denne baggrund finder landsretten, at den meddelte tilladelse var gældende i hele Es ejertid af Z-vej 8, og at C og D fortsat var forpligtede heraf, da A og B købte denne ejendom. Es faktiske råden over den del af Z-vej 8, som carporten ligger på, byggede således på en tilladelse og har derfor været

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

Allerede fordi A og B alene har ejet Z-vej 8 siden 2015, kan de ikke ved deres råden over det areal, hvorpå carporten er beliggende, have vundet ejendoms-hævd.

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

Landsretten tager derfor C og Ds påstand til følge, således at A og B tilpligtes at anerkende, at de ikke har vundet hævd på nogen del af matr.nr. Y ..., Helsingør Jorder, og at skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, begge ..., Helsingør Jorder, forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. måleblad af 25. april 2017 (bilag 13, underbilag 6), og således i overensstemmelse med det oprindelige skel.

#### *Udgifter til skelforretningen*

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

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

#### *Sagsomkostninger*

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

**THI KENDES FOR RET:**

A og B tilpligtes at anerkende, at de ikke har vundet hævde på nogen del af matr.nr. Y ..., Helsingør Jorder, og at skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, begge ..., Helsingør Jorder, forløber fra pkt. A til pkt. D og fra pkt. D til pkt. E, jf. måleblad af 25. april 2017 (bilag 13, underbilag 6), og således i overensstemmelse med det oprindelige skel.

C og D frifindes for kravet om betaling af 80.733,53 kr.

I sagsomkostninger for begge retter skal A og B inden 14 dage betale 64.940 kr. til C og D. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



# HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 22. november 2021

---

Sag BS-58843/2019-HJR  
(2. afdeling)

A  
og  
B  
(advokat Erik Matthiesen for begge)

mod

C  
(advokat Thomas Weitemeyer)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Helsingør den 8. juni 2018 (BS 2G-510/2017) og af Østre Landsrets 7. afdeling den 17. september 2019 (BS-22951/2018).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Jon Stokholm, Hanne Schmidt, Jørgen Steen Sørensen og Rikke Foersom.

## **Påstande**

Appellanterne, A og B, har påstået stadfæstelse af byrettens dom, subsidiært med den ændring, at indstævnte, C, skal anerkende, at skellet mellem matr. nr. X og matr. nr. Y, begge ..., Helsingør Markjorder, forløber fra pkt. A til B, fra B til F og fra F til D, jf. måleblad af 25. april 2017.

C har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.



### **Supplerende sagsfremstilling**

D er afgået ved døden under sagens behandling for Højesteret. Det er oplyst, at boet den 4. maj 2021 er udleveret til C til uskiftet bo.

### **Anbringender**

A og B har supplerende anført navnlig, at det påhviler C at godtgøre, at Es råden over grundstykket er sket i henhold til aftale. Der må stilles strenge beviskrav, og bevisbyrden er ikke løftet.

E var i hele sin ejertid i god tro om ejerskabet til det omstridte grundstykke. De var også selv i god tro, da de anmeldte deres skøde til tinglysning. Som godtroende erhververe kan de udøve hævdstatuerende råden, selv om tidligere ejere måtte være afskåret herfra.

Landsrettens præmisser i den foreliggende sag har mere vidtrækkende konsekvenser end dommen i TBB2008.633V, der angik en veldokumenteret gensidigt bebyrdende tidsbegrænset lejeaftale. I nærværende sag er der tale om en ensidigt begunstigende aftale uden angivelse af sædvanlige aftalevilkår som tidsmæssig udstrækning, vederlag og opsigelsesvarsel.

Hvis landsrettens dom stadfæstes, vil det medføre, at der kan være tidsubegrænsede og ikke tinglyste aftaler, som permanent vil være til hinder for, at godtroende aftaleerhververe kan vinde hævd. En sådan retstilstand vil stride mod tinglysningslovens § 1, hvorefter rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Derudover vil en sådan retstilstand føre til en betydeligt forøget risiko for skuffelser i omsætning af fast ejendom.

C har supplerende anført navnlig, at der i sin tid ikke var tale om en personlig og uoverdragelig ret til at råde over det omstridte areal, men derimod en ret, der skulle tilkomme den til enhver tid værende ejer af Z-vej 8 indtil videre. Dette understøttes af, at udlånet af det omtvistede grundstykke skete med henblik på opførelse af en carport.

Beviskravene for, at der er indgået en aftale om udlån af grundstykket, bør være mildere end beviskravene for, at der er sket hævdsafbrydelse.

Bevisbyrden for, at brugen af det omtvistede grundstykke byggede på en aftale og dermed var retmæssig, er løftet. Det er derfor uden betydning, om E havde kendskab til aftalen.

E har under sin forklaring afvist, at hun havde kendskab til en aftale, men hun har ikke afvist, at D har gjort hendes ægtefælle, F, bekendt med brugsretten.

Hun var fuldt ud klar over, at F udadtil optrådte som ejer, hvilket hun accepterede. Hun er aldrig fremkommet med indsigelser mod nogen af de aftaler eller dispositioner, som han indgik og foretog i naboskabet.

Det er ikke korrekt, at en stadfæstelse af landsrettens dom vil føre til, at der kan være ikke tinglyste aftaler, som permanent vil være til hinder for, at godtroende aftaleerhververe kan vinde hævd. I den foreliggende sag er der ikke tale om en "skjult" aftale. Aftalen om udlån af grundstykket er nævnt i et tinglyst dokument og videreformidlet til alle efterfølgende ejere af Z-vej 8.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

#### *Sagens baggrund og problemstilling*

På ejendommen Z-vej 8 i Helsingør (matr. nr. X), som A og B overtog i 2015, er opført en carport, der ifølge matrikelkort delvis er beliggende på et grundstykke på ca. 11 m<sup>2</sup> tilhørende naboejendommen Z-vej 6 (matr. nr. Y).

Z-vej 6 har siden 1971 været ejet af C og nu afdøde D. Det er ubestridt, at tidligere ejere af Z-vej 8 i C og Ds ejertid kontinuerligt har rådet over carporten og dermed det omtvistede grundstykke.

Hovedspørgsmålet i sagen er, om der til fordel for A og B er vundet ejendoms-hævd som følge af de tidligere ejeres råden over grundstykket.

#### *Ejendoms-hævd*

Efter Danske Lov 5-5-1 kan der opnås ejendomsret ved hævd, hvis der er udøvet en ejers råden i 20 år. For at vinde hævd er det bl.a. en betingelse, at den udøvede råden har været retsstridig.

Det fremgår af skøde tinglyst den 15. juni 1962, hvorved Z-vej 8 blev overdraget fra G til H og I, at en garage (i sagen omtalt som en carport) ifølge mundtlig tilladelse delvis var opført på naboparcellen. Højesteret tiltræder af de grunde, der er anført af landsretten, at carporten må anses for opført med henblik på varig brug, og at den meddelte tilladelse således skulle gælde indtil videre.

Højesteret lægger som landsretten til grund, at C og D ved købet af Z-vej 6 i 1971 over for H og I, der på tidspunktet fortsat var ejere af Z-vej 8, tilkendegav at videreføre den tilladelse til brug af grundstykket, som den tidligere ejer af Z-vej 6 havde givet.

H og I solgte i 1987 Z-vej 8 til E, der boede på ejendommen i mere end 20 år med sin ægtefælle, F, inden hun i 2015 solgte ejendommen til A og B.

Højesteret lægger efter bevisførelsen til grund, at D i 1987 talte med F om tilladelsen til brug af grundstykket, og at F selv senere henviste til denne tilladelse, herunder i forbindelse med renovering af carporten i 2005. Højesteret lægger endvidere til grund, at F over for C og D gennem alle årene optrådte som medejer af Z-vej 8, og at E var bekendt med dette.

Højesteret finder, at C og D under de beskrevne omstændigheder var berettiget til at gå ud fra, at F kunne disponere i forhold vedrørende Z-vej 8 også med virkning for E.

Som følge af det anførte finder Højesteret, at den råden over det omtvistede grundstykke, som skiftende ejere af Z-vej 8 har udøvet, ikke har været retsstridig, og at det er uden betydning, at E har forklaret, at hun ikke selv var bekendt med tilladelsen. Højesteret tiltræder således, at der ikke er vundet ejendoms-hævd på nogen del af det omtvistede grundstykke.

Højesteret har herefter ikke anledning til at tage stilling til den hævdretlige betydning af, at den, der råder over et areal, ikke er bekendt med, at denne råden er retmæssig.

Det, som A og B har gjort gældende om søgsmålsfristen i udstykningslovens § 36, stk. 2, nr. 2, kan som anført af landsretten ikke føre til et andet resultat.

#### *Udgifter til skelforretningen*

Højesteret tiltræder af de grunde, der er anført af landsretten, at C ikke skal betale nogen del af de udgifter, som A og B har afholdt i forbindelse med skelforretningen.

#### *Konklusion*

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

### **THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B solidarisk betale i alt 40.000 kr. til C.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.