

MRF 2021.297

Østre Landsrets dom af 7. oktober 2021, 5. afd., sag BS-23639/2021-OLR
(Birgitte Grønberg Juul, Ole Græsbøll Olesen og Stine Fruergaard Andersen (kst.))

A og B (adv. Bjarne Skøtt Jensen for begge) mod C, D, E og F (adv. Claus Jonathan Kapler Rehl for alle)

Afvisning af sag om grænsehævd, da der ikke var afholdt skelforretning, jf. udstykningslovens § 38, uanset at sagen tillige angik spørgsmålet om den aftaleretlige gyldighed af en erklæring om afsætning af skel.

Sagen angik to ejendomme, der var ejet af A og B henholdsvis C, D, E og F, og som grænsede op til hinanden. Der var mellem ejerne opstået en tvist om skellets placering, idet A og B mente at have vundet hævd på en del af naboejendommen, hvor der var placeret flisebelægning til A og B's indkørsel. Tvisten førte til, at A og B udtog stævning mod ejerne af naboejendommen med påstand om, at de sagsøgte skulle anerkende, ”at den del af sagsøgers indkørsel, der ligger vest for den nuværende skelgrænse [...] på strækningen fra carporten og ud til fortovet, har sagsøger vundet hævd på”. De sagsøgte påstod sagen afvist, da der ikke forud for sagsanlægget var afholdt en skelforretning om skellets beliggenhed i overensstemmelse med udstykningslovens § 38. De sagsøgte henviste endvidere til, at sagsøgerne ved en tidligere erklæring havde accepteret en bestemt skelgrænse og derfor var afskåret fra at vinde hævd. Byretten fandt ikke, at sagen skulle afvises,

da der var uenighed om, hvorvidt A og B var bundet af den tidligere erklæring, hvorfor sagen ikke kunne løses ved en skelforretning, da en landinspektør ikke kunne tage stilling til sagsøgernes aftaleretlige indsigelser mod erklæringen. Landsretten bemærkede, at der ikke var uenighed om skellets placering, hvis A og B fik medhold i påstanden om, at de har vundet hævd, og konstaterede videre, at efter A og B's påstand vedrørte sagen spørgsmålet om, hvorvidt der var vundet hævd over det omtvistede område. Erklæringen om afsætning af skel var derimod af de sagsøgte gjort gældende som et anbringende imod, at der vundet hævd. Da sagen derfor vedrørte spørgsmålet om ejendomshævd, var udstykningslovens § 38 til hinder for, at sagen blev anlagt ved domstolene, før der var afholdt en skelforretning, hvorfor landsretten afviste sagen, jf. retsplejelovens § 232, stk. 3.

Kommentar: Se tillige **MRF 2021.298 Ø**, hvor der var holdt skelforretning, der konkluderede, at der var vundet ejendomshævd, hvilket landsretten underkendte på baggrund af en nærmere bevisvurdering. Kravet i udstykningslovens § 38 om skelforretning forud for sagsanlæg om ejendomshævd er imidlertid ufravigeligt, og landsrettens resultat er i overensstemmelse med nyere praksis om udstykningslovens § 38. Der henvises til U 2005.3129/2 V, U 2008.1503 V, U 2012.768 V og U 2016.2495 H samt til Ramhøj, *Hvor ligger skellet?*, 1998, s. 183 ff. og til en specialeafhandling om grænsehævd og skelforretningsprocessen, der er bragt i **MRF 2022C.1**.



RETEN I GLOSTRUP RETSBOG

Den 3. februar 2021 kl. 09.25 holdt Retten i Glostrup offentligt retsmøde i retsbygningen.

Dommer Hans J. Christensen behandlede sagen.

Sag BS-32785/2020-GLO

A
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

og

B
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

C
(advokat Claus Jonathan Kapler Rehl)

og

D
(advokat Claus Jonathan Kapler Rehl)

og

E
(advokat Claus Jonathan Kapler Rehl)

og

F

(advokat Claus Jonathan Kapler Rehl)

Sagsøgerne har anmodet om, at der afsiges udeblivelsesdom.

De sagsøgte har anmodet om, at der ikke afsiges udeblivelsesdom.

Det fremgår af sagen, at de sagsøgte havde frist til den 24. november 2020 for afgivelse af processkrift. Fristen blev ikke overholdt, men der blev den 26. november 2020 indleveret en meddelelse og efterfølgende det processkrift, der var bestemt af retten.

Retten finder under de foreliggende omstændigheder ikke grundlag for at afsige udeblivelsesdom, og sagen fortsætter.

...

Sagen omhandler en tvist om skel mellem parternes ejendom herunder, om sagsøgerne ved en erklæring af 1. februar 2020 har accepteret en skelgrænse samt i benægtende fald, om sagsøgerne har vundet hævde på et stykke af de sagsøgte ejendom, hvor sagsøgerne har flisebelægning til deres indkørsel.

De sagsøgte har påstået sagen afvist.

Sagsøgerne har påstået, at sagen ikke afvises.

Parternes synspunkter herom fremgår af processkrifterne.

Retten afsagde

Kendelse:

Det fremgår af sagen, at sagsøgerne den 1. februar 2020 underskrev en erklæring med kortbilag udarbejdet af de sagsøgte landinspektør om skellet mellem parternes ejendomme.

Det fremgår videre, at der ikke har været afholdt skelforretning samt, at sagsøgerne bestrider at være bundet af erklæringen af 1. februar 2020.

Da der ikke har været afholdt skelforretning, er der ikke omstændigheder som omhandlet i udstykningslovens § 36, stk. 2, der kan medføre, at sagen skal afvises.

Da der er uenighed om, hvorvidt de sagsøgte er bundet af erklæringen af 1. februar 2020, kan sagen ikke løses ved en skelforretning, da en landinspektør ikke kan tage stilling til sagsøgernes aftaleretlige indsigelser mod erklæringen af 1. februar 2020. Udstykningslovens § 38 kan herefter heller ikke føre til, at sagen skal afvises.

Samlet er der herefter ikke grundlag for at afvise sagen.

Hvorfor bestemmes:

De sagsøgte anmodning om, at sagen afvises, tages ikke til følge.

...

Sagsøgerne har anmodet om syn og skøn.

Sagen udsættes til **den 17. februar 2021** på sagsøgernes fremlæggelse af udkast til skønstema og drøftelse heraf med modparten samt de sagsøgte fremlæggelse af eventuelle egne spørgsmål.

Parterne skal inden samme frist iværksættelse indhentelse af forslag til skønsmænd efter forudgående drøftelse mellem parterne.

...

Sagsøgerne har protesteret mod de sagsøgte bilag C.

Der meddeles de sagsøgte samme frist til **den 17. februar 2021** på eventuelle bemærkninger til protesten, hvorefter retten træffer afgørelse på det da foreliggende grundlag.

Sagen blev udsat.



ØSTRE LANDSRET DOM

Afsagt den 7. oktober 2021

Sag BS-23639/2021-OLR
(5. afdeling)

C,

D,

F

og

E

(advokat Claus Jonathan Kapler Rehl for alle)

mod

B

og

A

(advokat Bjarne Skøtt Jensen for begge)

Landsdommerne Birgitte Grønborg Juul, Ole Græsbøll Olesen og Stine Fruergaard Andersen (kst.) behandlede sagen.

Retten i Glostrup har ved kendelse af 3. februar 2021 (sag BS-32785/2020-GLO) bestemt, at en påstand om afvisning af sagen fra C, D, F og E (C m.fl.) ikke tages til følge.

Procesbevillingsnævnet har den 17. juni 2021 meddelt C m.fl. tilladelse til at kære afgørelsen.

Påstande

C m.fl. har påstået sagen afvist.

A og B har påstået afgørelsen stadfæstet.

Anbringender

C m.fl. har til støtte for påstanden navnlig anført, at sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt A og B har vundet hævde over et ikke nærmere defineret stykke af matriklen tilhørende C m.fl., angiveligt svarende til den flisebelagte del. Efter udstykningslovens § 38 kan der ikke anlægges retssag om skels beliggenhed, herunder som følge af hævde, før der er afholdt en skelforretning. Da kernen i sagen vedrører skels placering, og da der ikke er afholdt skelforretning, må der ske afvisning af sagen.

A og B har til støtte for påstanden om stadfæstelse navnlig anført, at hovedspørgsmålet er fastlæggelsen af skellets placering og en stillingtagen til, hvorvidt der er vundet ejendomshævd. Udgangspunktet er herefter, at en sådan tvist skal afgøres ved en skelforretning, medmindre der skal tages stilling til andre spørgsmål, som en landinspektør ikke kan tage stilling til i forbindelse med afholdelse af en skelforretning. I denne sag er der konkret uenighed om, hvorvidt A og B er bundet af en erklæring af 1. februar 2020, hvilket ikke kan afgøres af en landinspektør i forbindelse med en skelforretning.

Landsrettens begrundelse og resultat

A og B har i byretssagen nedlagt påstand om, at "[s]agsøgte dømmes til at anerkende, at den del af sagsøgers indkørsel, der ligger vest for den nuværende skelgrænse, afbildet på bilag 2, på strækningen fra carporten og ud til fortovet, har sagsøger vundet hævde på." Landsretten forstår dette således, at det omtvistede område er den flisebelagte del af indkørslen vest for den nuværende skelgrænse.

A og B har for byretten blandt andet gjort gældende, at de ikke er bundet af en forud for sagsanlægget underskrevet erklæring om afsætning af skel, hvilken erklæring er underskrevet den 1. februar 2020, mens C m.fl. her overfor har gjort gældende, at A og B ved underskriften af erklæringen har erkendt placeringen af skellet og derfor er afskåret fra at påberåbe sig hævd, ligesom det er bestridt, at der er vundet hævd over det omtvistede område.

Der er således ikke uenighed om, hvor skellet skal placeres, hvis A og B får medhold i påstanden om, at de har vundet hævd over det omtvistede område.

Det følger af udstykningslovens § 38, at der ikke kan anlægges retssag om skels beliggenhed, herunder som følge af hævdserhvervelse, før der er afholdt en skelforretning efter reglerne i §§ 35 og 36.

Udstykningslovens § 38 fik sin nuværende ordlyd ved lov nr. 137 af 7. marts 1990. I lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen fremgår bl.a., at "[d]et foreslås udtrykkeligt angivet, at heller ikke spørgsmål om grænsehævd kan afgøres af domstolene, før der har været afholdt skelforretning".

Således som påstanden er nedlagt af A og B vedrører sagen spørgsmålet om, hvorvidt der er vundet hævd over det omtvistede område, og erklæringen af 1. februar er af C m.fl. gjort gældende som et anbringende imod, at der vundet hævd. Da sagen derfor vedrører spørgsmålet om hævdserhvervelse, er udstykningslovens § 38 til hinder for, at sagen anlægges ved domstolene, før der er afholdt en skelforretning. På denne baggrund afvises sagen, jf. retsplejelovens § 232, stk. 3.

A og B skal i sagsomkostninger for begge retter betale 12.500 kr. inkl. moms til C m.fl. til dækning af udgift til advokatbistand. Ved fastsættelsen af beløbet til advokatbistand er henset til sagens værdi og udfald og til, at sagen er sluttet uden afholdelse af hovedforhandling.

THI KENDES FOR RET:

Sagen afvises.

I sagsomkostninger for begge retter skal A og B inden 14 dage betale 12.500 kr. til C, D, F og E. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften skal betales tilbage.