

MRF 2023.135

Østre Landsrets dom af 31. maj 2023, 25. afd., sag BS-9935/2022-OLR
(Lene Jensen, Bertil Alexis Frosell og Stine Fink Hansen (kst.))

C (adv. Michala Jørgensen) mod A og B (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann for begge)

Sommerhusejer C havde vundet ejendomshævd over jordstrimmel af nabogrunden op til trådhegn, uanset hegnet var opsat efter aftale mellem de daværende ejere af de to grunde, da hegnet var opsat i fejlagtig opfattelse af det faktisk skete, hvorfor betingelserne for retsstridig råden var opfyldt. Ejendomshævd dog bortfaldet, da C havde underskrevet en aftale om, at skel svarede til det oprindelige skel, og da der ikke var grundlag for at tilsidesætte aftalen.

Sagen angik, om C, der i 1997 havde overtaget en sommerhusgrund fra sine forældre, havde vundet ejendomshævd over et areal på nabogrunden mellem det matrikulære skel og et omkring 1964 opført trådhegn, der adskilte de to grunde og skabte et faktisk brugsskel. Naboejendommen var i 2018 blevet overtaget af A og B, der rev det daværende hus på ejendommen ned. Til brug for opførelsen af et nyt sommerhus antog A og B en landinspektør til at udarbejde en situationsplan over grunden. Opmålingen viste, at det matrikulære skel ikke stemte overens med det faktiske brugsskel i form af trådhegnet. Under et efterfølgende møde i maj 2018 mellem A og B og C underskrev parterne den af landinspektøren udarbejdede situationsplan, hvorefter skellet blev placeret i overensstemmelse med det matrikulære skel. Efter nogle dage tog C imidlertid kontakt til landinspektøren for at trække sin underskrift tilbage, men C fulgte ikke op på dette over for A og B. I oktober 2019 anlagde A og B sag mod C med påstand om, at C var bundet af aftalen om placering af skel fra maj 2018. C påstod frifindelse, idet C bl.a. gjorde gældende, at aftalen måtte tilsidesættes som urimelig efter aftalelovens § 36. Samtidig nedlagde C selvstændig påstand om, at A og B skulle anderkende, at C havde vundet ejendomshævd over arealet mellem trådhegnet og det matrikulære skel, da der var rådet over arealet i hævdstid, og hævdsbetingelserne i øvrigt var opfyldt. A og B påstod frifindelse for den selvstændige påstand og gjorde bl.a. gældende, at C ikke havde løftet bevisbyrden

for ejendomshævd. Byretten afviste den af A og B nedlagte påstand om aftalens gyldighed som følge af manglende retlig interesse, men frifandt herefter A og B for C's selvstændige påstand om at have vundet ejendomshævd over det omstridte areal, allerede fordi det ikke var godtgjort, at der havde været tale om en uberettiget råden over arealet, da trådhegnet var opsat efter aftale. C ankede til landsretten og gentog påstanden om at have vundet hævd, mens A og B påstod byrettens dom stadfæstet. Landsretten lagde til grund, at trådhegnet mellem parternes ejendomme formentlig blev sat op før 1964, og at dette var sket efter gensidig aftale mellem de daværende naboer, men at trådhegnet blev opsat i den tro, at det markerede det matrikulære skel mellem ejendommene. Landsretten fandt derfor, at "aftalen mellem grundejerne om opsætning af trådhegnet under disse omstændigheder ikke udelukker hævdserhvervelse". Da C fandtes at have løftet beviset for, at de øvrige hævdsbetingelser var opfyldt, fandt landsretten, at C forud for mødet i maj 2018 havde vundet ejendomshævd på det omstridte areal. Denne hævdvundne ejendomsret fandt landsretten imidlertid var fortrængt af den i maj 2018 underskrevne aftale, hvorefter skellet mellem de to ejendomme skulle svare til det matrikulære skel, idet landsretten ikke fandt grundlag for at tilsidesætte aftalen som følge af C's efterfølgende kontakt til landmåleren eller på grund af urimelighed. Med denne begrundelse stadfæstede landsretten byrettens dom.

Kommentar: Dommen illustrerer, at de subjektive betingelser for ejendomshævd – dvs. at den hævdenes råden både skal være retsstridig, og at den hævden har føje til at tro, at den hævdenes råden accepteres af ejeren – kan opfyldes, selv om der indgås en aftale, når aftalen er baseret på en misforståelse hos begge parter af, hvor det matrikulære skel er beliggende. Se til sammenligning **MRF 2023.120 H**, hvor Højesteret fastslog, at såfremt den hævdenes råden alene består i at

vedligeholde et fælles hegn i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser, er denne råden ikke retsstridig og heller ikke tilstrækkelig til at blive sidestillet med den råden, der skal udøves for at opnå ejendomshævd. Se endvidere Højesterets dom i **MRF 2023.14 H**, hvor tre villaejere ikke fandtes at have vundet ejendomshævd, fordi de var vidende om, at der var tale om kommunens areal, samt **MRF 2021.274 H**, hvor ejendomshævd blev afvist med henvisning til, at den udøvede råden var sket på grundlag af aftale, og tilsvarende **MRF 2021.210 Ø** og **MRF 2021.285 V**. Se tillige Pagh og Haugsted: *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 820 ff., Kristian Maarup i **MRF 2023C.3** med en samlet gennemgang af de subjektive betingelser for ejendomshævd samt Lars Ramhøj: *Landsinspektøren 2023*, nr. 2, om ond tro har betydning for hævderhvervelsen.



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 14. februar 2022

Sag BS-45759/2019-ROS

A

og

B

(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann for begge)

mod

C

(advokat Michala Jørgensen)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Nina Fischer Rønde.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 14. oktober 2019, drejer sig om, hvorvidt C har vundet hævde over et område, som matrikulært hører til naboejendommen ejet af A og B.

A og B har nedlagt påstand om, at C dømmes til at anerkende, at aftalen mellem sagens parter af 6. maj 2018 er bindende for C.

C har heroverfor påstået frifindelse.

C har nedlagt selvstændig påstand om, at A og B tilpligtes at anerkende, at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. aa, beliggende D-vej 308, har vundet hævde på det

areal af matr.nr. B, beliggende D-vej 306, der er beliggende mellem det matrikulære skel og det faktiske brugsskel svarende til trådhegn og beplantning markeret med grønt på situationsplan af 27. januar 2021 fra Mølbak Landinspektør A/S.

A og B har påstået frifindelse over for den af C selvstændigt nedlagte påstand.

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

Oplysningerne i sagen

Af situationsplanen af 11. april 2018 vedrørende matr.nr. bb fremgår, at der ikke er overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skel og brugsgrænse med matr.nr. aa, og at ejeren af matr.nr. aa skal inddrages i den endelige fastlæggelse af skellet.

På opmålingen fremgår, at et brændeskur på matr.nr. aa går ind over det matrikulære skel og ind på matr.nr. bb.

På den fremlagte situationsplan fremgår endvidere, at der er påført en dato – 6. maj 2018 – parternes navne, og at der under navnene er anført følgende tekst ”anerkender, at de viste skel på nærværende tegning er gældende”.

Forklaringer

A og C har afgivet forklaring. Der er endvidere afgivet vidneforklaring af E, F, G og H.

A har forklaret bl.a., at hun i slutningen af 2017 købte ejendommen sammen med sin mand. De overtog ejendommen 1. februar 2018. Ejendommen var meget tilvokset, hvorfor det ikke var muligt at se grundens udstrækning. De var klar over, at grunden skulle ryddes, inden de kunne bygge. Det var fra starten deres plan at bygge et helårshus, da huset var ikke isoleret og ubeboeligt.

Inden de gik i gang med at bygge, fik de grunden opmålt. De kunne ikke få grundens areal til at passe med oplysningerne af sagsmaterialet. De fik grunden opmålt af Poul Moesgaard fra LE34. Skellet, som blev tydeligt, da den var ryddet, passede ikke med det matrikulære skel. Poul Moesgaard oplyste, at der var to muligheder. Enten skulle han skrive til naboen, C, og få hende til at anerkende det matrikulære skel, ellers skulle de selv tale med C. De valgte den 6. maj 2018 selv at gå ind til C og tale med hende om skellet. Det var ikke aftalt, at de skulle komme forbi C, men de

kunne se, at C var hjemme. De sad omkring køkkenbordet og talte stille og roligt 30-40 minutter. Hun synes, at stemningen var god. C's partner, E, og E's mor var også til stede. C viste dem en opmåling, som hun havde fået udført i 1997. Af den fremgår, at skellet mellem deres ejendomme ikke ligger i forlængelse af bagboens skel. C har derfor siden 1997 været opmærksom på dette.

C anerkendte, at skellet lå, som det var anført på opmålingen lavet af Poul Moesgaard. Herefter underskrev C opmålingen. Inden de forlod C's hus, spurgte C, om de kunne indgå en aftale omkring hendes brændeskur, som delvist stod på deres grund. C ønskede en aftale om, at det skulle have lov til at blive stående, til de en dag skulle sælge deres grund. De sagde, at det måtte de finde ud af.

Hun har ikke truet C, og hun har ikke kaldt hende en tyv.

Efter en uges tid blev de ringet op af landinspektøren, som sagde, at han var blevet kontaktet af C, som havde sagt til ham, at hun alligevel ikke ville anerkende skellets placering. Han sagde, at han havde sagt til C, at hun skulle kontakte dem. C kontaktede dem ikke. Det var B, som oprindeligt talte med landinspektøren. Hun ringede efterfølgende til landinspektøren og talte med ham om, hvad de skulle gøre.

Da de ikke hørte fra C, fortsatte de med deres projekt. De talte med C omkring vandledningen på deres grund. Hun sagde intet om sine indsigelser, og de gik derfor ud fra, at hun alligevel ikke ville gøre mere ud af det. Det var først efter, at C havde klaget til kommunen, at de blev bekendt med, at hun ikke mente, at de havde ret til at bygge, som planlagt.

Omkring 14 dage efter deres besøg hos C, ringede hun til den tidligere ejer af deres grund, G, for at høre omkring trådhegnet mellem de to grunde. G sagde, at trådhegnet havde stået i bevoksningen i nogle år.

Kommunen har overfor dem tilkendegivet, at da de efter det oplyste, har bygget på baggrund af det matrikulære skel, har kommunen ikke tænkt sig at gøre yderligere. De har anlagt sagen for at sikre, at der ikke kan gøres indsigelser mod placeringen af deres hus.

C har forklaret bl.a., at hun i 80'erne blev ejer af ejendommen beliggende D-vej 308 efter sine forældre. Hun flyttede ind 1. marts 1993, og inden da var huset et sommerhus.

E er hendes hustru, og hun flyttede ind i 2013.

Hun mener, at trådhegnet blev opsat i 1960'erne. Det var været på grunden hele hendes barndom. Da hun var ung, blev der taget et billede af hende foran trådhegnet (ex. 48). Trådhegnet kan ikke ses. Billedet er taget i den nordligste del af grunden, og D-vej er bag hende. Plankeværket bag hende er naboens. Hun har taget et nyt billede fra samme sted (ex. 79). Kantflisen ses tæt på skraldespanden.

Forevist foto (ex. 81) har C forklaret, at den del af hegnet, som ses ved siden af hækken, er det samme, som ses bag hende på fotoet fra 1977.

Hun har ikke flyttet kantfliser eller trådhegnet på noget tidspunkt. Det ville efter hendes opfattelse have været synligt, hvis trådhegnet var blevet flyttet for nyligt, idet pælene, som er af jern, er fyldt med rust.

Hendes forældre havde oprindeligt en "ølkrog" bestående af to læhegn, som var opsat på cementstolper. Da hun overtog huset, lavede hun området om til et brændeskur ved at lægge en presenning over stolperne. Læhegnet blev stående og ses på det luftfoto, som er fremlagt (ex. 54). I april 2014 fik hun opført et nyt brændeskur. Hun har fremlagt et tilbud fra F, som lavede det nye brændeskur. På det nye brændeskur er der et fast tag og ikke en presenning.

Hun blev lørdag den 5. maj 2018 ringet op af A. A sagde, at de havde noget, de gerne ville tale om. Hun sagde, at det ikke passede dem, da de havde andre planer. A insisterede, og de aftalte derfor, at A ville komme forbi om søndagen. Hun vidste ikke, hvad de skulle tale om. A og B var knap kommet ind ad døren, før A beskyldende sagde, at de i 2014 havde bygget et brændeskur på deres grund. Hun hørte herefter ikke meget mere af, hvad der blev sagt. Hun mente ikke, at tegningen, som landopmåleren havde lavet, passede. Hun følte, at hun blev beskyldt for at være en tyv. Hun husker ikke, hvor lang tid mødet varede. Hun spurgte A, hvilke muligheder der var for at løse sagen. Hun fik at vide, at hun enten skulle underskrive en aftale om, at hun anerkendte skellet eller forvente en lang retssag. Det er et lille samfund, og hun var vant til at komme godt ud af det med alle, så hun ville gerne være imødekommende. Hun endte med at underskrive aftalen, som A ønskede, nok fordi hun følte sig meget presset til at skrive under. A og B sagde, at aftalen skulle underskrives den dag. Hun havde ikke talt med en landmåler eller en anden rådgiver om situationen.

Hun har ikke forud for sagen set opmålingen lavet i 1997 (ex. 50). Hun mener, at det var kommunen, som foranledigede opmålingen af grunden, fordi en af naboerne ønskede skellet fastlagt. Hun blev ikke gjort bekendt med resultatet af opmålingen.

Da A og B var på vej ud ad døren, sagde A til B, at Poul skulle ud og sætte skelpæle op. A svingede på vej ned mod lågen den ene arm ud mod nogle træer og sagde, at de skulle væk. Hun mener ikke, at hun spurgte om brændeskuret måtte blive stående. Hun var rystet og chokeret over beskyldningen fremsat af A. Hun husker ikke, hvad hun gjorde umiddelbart efter mødet, men E og hun sad og snakkede om, hvorfor A havde sagt og gjort, som hun havde.

Det var kun E og hende, som var til stede. E's mor var blevet kørt hjem, inden A og B kom forbi.

Mandag den 7. maj ringede hun til landmåleren. Hun fik ikke fat i ham, men talte med en fra hans kontor. Hun spurgte ind til hvem, der havde sagen og fik at vide, at det var Poul, som først ville komme på arbejde dagen efter. Hun ringede dagen efter og talte med Poul. Hun sagde, at hun ville trække sin underskrift tilbage. Poul sagde, at han ville kontakte A og B, og at hun ikke skulle gøre mere.

E har forklaret bl.a., at hun er gift med C. De har siden marts 2013 boet sammen på D-vej. Den 6. maj 2018 kom A og B forbi, hvilket C havde aftalt med dem, selvom det på grund af andre planer passede dem dårlig. A havde været insisterende omkring mødet.

A sagde straks, at de "i 2014 havde bygget et brændeskur på deres grund". A og B var meget forberedte på hvad, de ville, og hvordan de mente, at det skulle foregå. Stemningen var dårlig og truende, og A gav C et stykke papir, som hun skulle underskrive. Hun husker ikke, hvor lang tid mødet varede, men hun mener, at det ikke varede længe.

Efter mødet var de i chok og følte, at de var blevet "røvrendt". De kontaktede ikke straks nogen, da det var søndag. C ringede om mandagen til landmåleren, som ikke var til stede. C ringede igen om tirsdagen til landmåleren, som hun fik fat i. Hun husker dagene, da det var op til deres ferie.

Da hun flyttede ind, var der et læhegn med en presenning over bagerst i haven. De har efterfølgende opført et brændeskur samme sted. Der var også beplantning og trådhegn mellem deres grunde. Dette er ikke blevet ændret.

F har forklaret bl.a., at han har opført et lille brændeskur på D-vej 308 i J By. Det fremlagte tilbud (ex. 52) er fra ham. Inden han afgav tilbuddet, besigtigede han grunden. Der stod dele af et gammelt skur på det sted, hvor han opførte det nye. Det gamle skur var lavt og delvist rådnet væk. Der

var ingen overdækning på skuret, som han mente var omkring 50 cm højt. Han var selv med til at opføre det lille brændeskur. Han kan ikke huske, om der var trådhegn på området.

Han mener ikke, at der var meget beplantning på grundene.

G har forklaret bl.a., at hun er tidligere ejer af D-vej 306, som hun i 1993 arvede fra sine forældre, der havde haft ejendommen siden 1963. Hun er hele sin barndom kommet på ejendommen. Hun solgte i 2017 ejendommen til A og B.

Der har altid været en "snor" opsat på nogle jernpæle, som var omkring 50 cm høje, mellem ejendommene fra D-vej til det bagerste af grundene. Hun har fået at vide, at det er C's far, som har opsat "snoren". Hendes far var ikke en praktisk mand, men hun er af den opfattelse, at pælene blev opsat efter aftale mellem hendes og C's forældre, og hun og C har efter de overtog ejendommene betragtet "snoren" som skellet mellem deres ejendomme. Hun mener, at der er billeder af hende fra 1965, hvor hun står foran "snoren". Foreholdt foto fra D-vej over mod grundene (ex. 81) har vidnet forklaret, at det synlige plankeværksfag står, hvor det altid har stået. Hun ved ikke på hvilke matrikel, det står. Trådhegnet, som ses på fotoet (ex. 82), er ikke det, hun omtaler som snor. Foreholdt bilag L (ex. 83) har vidnet forklaret, at det er den pæl og den snor, som altid har været mellem grundene. Hun har dog aldrig set trådhegnet. De betragtede det, som skellet mellem ejendommene. "Snoren" var nogen steder mere synlig end andre. Hun mener, at der var 12-15 pæle, og de stod naturligt mellem beplantningen på de to grunde. Hun mener ikke, at stolperne bare ville kunne fjernes.

Hun havde meget bevoksning på sin grund. Hun mener, at der var et brændeskur på naboens grund nede i hjørnet ind mod hendes grund. Det har givet vis været på naboens grund, da hun overtog ejendommen. Hun mener ikke, at skuret gik ind på hendes grund, da der stod et flethegn på hendes grund.

Ganske kort tid efter ejendommen var blevet solgt og efter hendes mands fødselsdag den 7. maj 2018, blev hun kontaktet af A, der var meget aggressiv, truende og meget sur. A talte om "skel". Hun forsøgte at lukke samtalen med A ned. A ringede flere gange, og hun forklarede gentagne gange A, at snoren mellem ejendommene var skellet mellem ejendommene. Hun endte med at ringe til C, som hun bad om at få opkaldene fra A til at stoppe.

H har forklaret bl.a., at han bor på D-vej 314. Han købte ejendommen i 1970. Han bor omkring 300 meter fra D-vej 306 og 308 og er kommet på ejendommene i mange år, da der er et godt naboskab i området, og

de har været fælles om strandgrunden, som ligger overfor ejendommene. Der er en hæk med nogle planter og noget tråd mellem ejendommene. Forevist foto (ex. 82) har vidnet forklaret, at der mellem grundene altid har været et hegn, og at "snoren" på stolperne har stået på grunden siden 1970'erne. Hegnet har været afgrænsningen mellem ejendommene.

Det kan godt passe, at der har været et brændeskur helt oppe i det ene hjørne. Han kan ikke huske, hvornår det blev opført.

Der var få træer på grunden, som var ejet af G's forældre. Der var ikke store træer på C's grund. C fik bygget et nyt hus for omkring 15 år siden.

Parternes synspunkter

A og B har i deres påstandsdokument anført:

" ...

at sagsøgte har indgået en bindende aftale med sagsøger vedrørende fastsættelse af skellets placering ved underskrift af skelfortegnelsen,

at en aftale er bindende, og at der ikke findes lovhjemmel til en fortrydelsesret ved aftaler som disse,

at sagsøgte skulle have anlagt retssag straks, såfremt sagsøgte ville have forsøgt at ophæve aftalen mellem parterne,

at sagsøgte ikke kan eller kunne ophæve en bindende aftale egenhændigt,

at aftalen blev indgået mellem ligesindede, da ingen af parterne var repræsenteret ved advokat på daværende tidspunkt, og

at sagsøgte ved aftales indgåelse var i besiddelse af samme informationer som sagsøger,

at for så vidt angår hvornår sagsøgte har kontaktet landinspektøren med meddelelse om, at de havde fortrudt den indgåede aftale, henvises til mail af 9. december 2019 fra Landinspektør Poul Moesgaard fra Landinspektørfirmaet LE34 hvoraf det fremgår, at Landinspektøren talte i telefonen med sagsøgte den 15. maj 2018 vedr. annullering af den indgåede aftale, jf. bilag 11. Landinspektøren bad ved denne samtale sagsøgte kontakte sagsøger i forhold til sagsøgtes oplysning om, at ville annullere den indgåede aftale, da den omtalte aftale var en aftale mellem "parterne" uden LE34's mellemkomst.

at sagsøgte i forlængelse heraf dog ikke kontaktede sagsøger herom. Dette havde i øvrigt heller ikke ændret på, at der allerede på dette tidspunkt, var indgået en gyldig og bindende aftale mellem parterne.

at som sagen er oplyst, må det derfor lægges til grund, at sagsøgte først kontaktede landinspektøren den 15. maj, og at sagsøger først fik besked et tidspunkt herefter. Sagsøger har derfor handlet med rette og i god tro til den indgået og bindende aftale.

at ad mødet hos sagsøger den 6. maj 2018 foregik i en god tone og ganske fredsommeligt, og at det endda også blev drøftet, at sagsøgte måtte lade sagsøgtes brændeskur stå de ca. 50 cm inde på sagsøgers grund, indtil den dag sagsøger evt. ville sælge deres ejendom.

at sagsøgte tillige havde selskab af sin partner under dette møde, hvorfor det havde været ganske naturligt, hvis de afbrød mødet, såfremt de virkelig havde følt sig truet eller presset, i stedet for at underskrive aftalen.

Ad sagsøgtes selvstændig påstand:

at det fremgår af tegning fra byggesag i 1954, se bilag 8, at sagsøgers ejendom altid har målt 18,64 meter, og af Geodatastyrelsen notering fremgår det, at ejendommen er hele 18,75 meter bred, samt er 743 m² jf. bilag 9. Hvorfor sagsøger bestrider sagsøgtes oplysninger om størrelsen på sagsøgers ejendom,

at det fremgår af de fremlagte foto, bilag 10, at sagsøgte skur først er opført mellem 2014 og 2016,

at sagsøger bestrider sagsøgtes oplysninger/opfattelse af hvorledes, at det faktiske skel/brugsgrænsen har været de sidste 20 år og bemærker hertil, at da de overtog ejendommen var der kraftig bevoksning rundt om hele matriklen. Efterfølgende er alt bevoksning blevet fældet og fjernet, og trådhegnet kan derfor sagtens være blevet flyttet eller rykket i forbindelse med den rydning der er sket af grunden. Hegnet er sat med tynde pinde, hvorfor det nemt kan skubbes ellers rykkes. Grunden lå i øvrigt tom et års tid, før sagsøger startede på deres byggeri.

at sagsøgte fik udarbejdet situationsplan, se bilag 12, over hendes matrikel af en landinspektøren i 1997. Som det fremgår heraf, blev sagsøgte

allerede i 1997 gjort opmærksom på, hvor skellet såvel matrikulært og faktisk forløber.

Det er således sagsøgers opfattelse, at såfremt retten måtte afvise den af sagsøger påberåbte aftale, så gøres det gældende, at sagsøgte har været i ond tro i et omfang, så hævde skal afvises. Endvidere er det sagsøgers opfattelse, at sagsøgte har udvist passivitet.

Det gøres i øvrigt gældende, at sagsøgtes spørgsmål til skønsmanden er irrelevante for sagens bedømmelse, da der, jf. sagsøgers opfattelse, er indgået en bindende aftale, hvorfor omkostningerne for syn og skøn alene må pålægges sagsøgte.

at det er sagsøgte som skal løfte bevisbyrden for, at de har opfyldt betingelserne for at have vundet hævde, hvilket de ikke har formået, ..."

Sagsøgerne har under hovedforhandlingen endvidere til støtte for, at der ikke er vundet hævde gjort gældende, at placeringen af jernstolperne blev aftalt mellem de tidligere ejere af ejendommene, hvorfor der ikke har været tale om en uberettiget råden.

C har i sit påstandsdokument anført:

" ...

- at besøget den 6. maj 2018 ikke foregik i en god og fredsommelig tone,
- at sagsøgte følte sig særdeles truet og presset til at underskrive situationsplan, jf. bilag 2,
- at sagsøgte ikke forud for mødet var bekendt med mødets dagsorden eller situationsplanen, jf. bilag 2,
- at situationsplan, jf. bilag 2 ikke blev indgået mellem ligesindede, og sagsøgte ikke på tidspunktet for aftale indgåelse var i besiddelse af de samme informationer som sagsøgerne,
- at situationsplan, jf. bilag 2 ikke er gyldig, og dokumentet ikke er bindende mellem parterne,
- at situationsplanen, jf. bilag 2 skal tilsidesættes i henhold til Aftalelovens § 36, stk. 1, idet det vil være urimeligt og i strid med redelig handle-måde at gøre bilag 2 gældende,

- at sagsøgte snarest muligt efter parternes møde meddelte LE34 Køge, som har udfærdiget situationsplan, jf. bilag 2, at situationsplanen ikke var gyldig,
- at sagsøgerne umiddelbart efter underskrift af situationsplan, jf. bilag 2, fik meddelelse om, at sagsøgte ikke kunne tiltræde situationsplanen, jf. bilag 2, og
- at situationsplanen, jf. bilag 2 ikke har retsvirkning mellem parterne.

Til støtte for sagsøgtes selvstændige påstand gøres det gældende,

- at sagsøgtes ejendom er placeret korrekt på matriklen på baggrund af skelpæle,
- at trådhegnet og det brugsretlige skel har været placeret som i dag siden lige så længe, det kan huskes tilbage til 1960'erne,
- at sagsøgte ikke har ændret på brugsgrænsen placering, som er markeret ved trådhegn og jernbanesveller,
- at det ville have været særdeles tydeligt, såfremt sagsøgte havde ændret på trådhegn og jernbanesveller, idet sagsøgernes matrikel lå ryddet i et års tid, hvorimod sagsøgtes matrikel er fuldt beplantet,
- at der ikke er opsat nye skelpæle eller ændret på skelpæles placering,
- at brændeskuret er genopført på samme placering, som tidligere brændeskur,
- at sagsøgte har indrettet sig på brugen af arealet og har i hele sin ejertid har haft råden over arealet mellem brugsgrænsen og det matrikulære skel,
- at sagsøgerne på intet tidspunkt har rådet over arealet,
- at betingelserne for hævde er opfyldt, og sagsøgte har vundet hævde over arealet mellem brugsgrænsen med trådhegn og det af sagsøgerne påberåbte skel, jf. bilag 2, og situationsplan af 27. januar 2021 udfærdiget af Målbank Landinspektører A/S som bilag til skønserklæring. Idet
- at dette areal igennem årtier har været benyttet af ejerne af sagsøgtes ejendom beliggende D-vej 308, der har rådet som en ejer over arealet,

- at sagsøgte og tidligere ejer af D-vej 308, har indrettet sig på brugen af arealet og har i hele sin ejertid har haft råden over arealet,
 - at sagsøgte og tidligere ejere af D-vej 308, har været kontinuerlig og uafbrudt gennem siden 1960'erne,
 - at sagsøgerne ikke forud for nærværende sag har afbrudt sagsøgte råden,
 - at de til enhver tid værende ejere af D-vej 308 har været benyttet arealet i god tro, og
 - at sagsøgte ikke har udvist passivitet.
- ..."

C har under hovedforhandlingen endvidere gjort gældende, at hendes samtykke rettidigt blev tilbagekaldt.

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

Rettens begrundelse og resultat

Som sagen er forelagt retten, lægges det som ubestridt til grund, at det matrikulære skel mellem parternes ejendomme beliggende D-vej 306 og 308 i J By, er som anført af landinspektøren i landopmålingen af 11. april 2018. Det lægges videre som ubestridt til grund, at parterne på et møde den 6. maj 2018 på landinspektørens tegning af opmåling anførte, at de anerkendte, at de viste skel på tegningen var gældende og underskrev dette.

På denne baggrund havde A og B ikke retlig interesse i at anlægge sagen med påstand om, at C skal anerkende, at aftalen om skel, som parterne indgik den 6. maj 2018, er bindende. Retten afviser derfor påstanden.

Efter svarskriftet, hvor C nedlagde en selvstændig påstand om, at hun har vundet hævde over arealet beliggende mellem det matrikulære skel og – det hun betegner som – det faktiske brugsskel, er spørgsmålet om aftalen af 6. maj 2018s gyldighed imidlertid et anbringende til støtte for påstanden om frifindelse overfor C's selvstændige påstand om, at hun har vundet hævde på området.

Retten vil derfor indledningsvis træffe afgørelse om, C har vundet hævd over området mellem det matrikulære og området, som hun betegner det faktiske brugsskel.

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.

Ejendommene beliggende D-vej 306 og 308 blev i 1960'erne efter C og G's forklaringer erhvervet af deres forældre. Begge har forklaret, at de fra deres barndom husker, at der mellem ejendommene stod nogle pæle, og at der mellem disse pæle var trukket en "snor". Deres forklaring om adskillelsen af ejendommene understøttes af H's forklaring, og retten lægger derfor til grund, at de på grunden fundne pæle, blev opsat i 1960'erne, og at de siden da har fungeret som skel mellem ejendommene.

G har forklaret, at pælene efter aftale med hendes far blev opsat af C's far. Mod hendes forklaring finder retten, at C ikke har godtgjort, at der har været tale om en uberettiget råden over området, som matrikulært tilhører matr.nr. 22U, men som på grund af pælene er blevet anvendt først af C's forældre og efterfølgende af C. På denne baggrund frifindes A og B for påstanden om, at C har vundet hævd over området.

Parterne har herefter ingen retlig interesse i at få en prøvelse af aftalen indgået den 6. maj 2018, og dermed rettens afgørelse af hvorvidt aftalen kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36.

Under hensyn til sagens udfald skal ingen af parterne betale sagsomkostninger til den anden part.

THI KENDES FOR RET:

A og B frifindes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 31. maj 2023

Sag BS-9935/2022-OLR
(25. afdeling)

C
(advokat Michala Jørgensen)

mod

A
og
B
(begge ved advokat Sebastian Ekholm Scheffmann - prøve)

Retten i Roskilde har den 14. februar 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-45759/2019-ROS).

Landsdommerne Lene Jensen, Bertil Alexis Frosell og Stine Fink Hansen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, C, har gentaget sin påstand for byretten om, at de indstævnte, A og B, skal anerkende, at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. aa, beliggende D-vej 308, J By, har vundet hævd over det areal af matr.nr. bb, beliggende D-vej 306, J By, der er beliggende mellem det matrikulære skel og det faktiske brugsskel svarende til trådhegn og beplantning markeret med grønt på situationsplan af 27. januar 2021 fra Mølbak Landinspektør A/S.

A og B har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

C, A og G har afgivet supplerende forklaring. K og Poul Moesgaard har endvidere afgivet forklaring.

C har forklaret bl.a., at hun retteligt overtog D-vej 308 den 1. marts 1997. Hun overtog reelt sommerhuset fra sine forældre længe inden, men havde planlagt at bygge nyt. Det gamle sommerhus blev revet ned i august 1997, og hun flyttede ind i det nye hus den 23. december 1997. På dette tidspunkt stod ståltråden ("trådhegnet") i beplantningen mellem de to ejendomme. Hun havde også sat et hundehegn op mod trådhegnet på hendes side, hvilket ses på billeder i sagen. Dette hegn blev sat op først i 1980'erne, dvs. før hun overtog huset. Der var hæk mod de øvrige ejendomme. Trådhegnet har altid været der. Hun husker, at de i hendes barndom spillede fodbold, og at bolden hele tiden røg over til naboen, fordi der ikke var anden afgrænsning. Der er også et trådhegn ned mod badestien, der går ned til stranden. Et billede i sagen viser hendes mor, og i billedets højre hjørne anes "ølkrogen", som hendes forældre opførte. På et billede i sagen ses læhegnet nederst som en hvid streg, og ved siden af ses "ølkrogen", som hun senere brugte som brændeskur. Det nye brændeskur blev opført på det gamle fundament. På ridset fra 1997 ses ikke et brændeskur. Hun ved ikke, hvorfor det er udeladt. Bygningen, som er indtegnet i højre side af grunden, er et bådhus. Hun har først set ridset i forbindelse med byretssagen, men hvis hun havde set det tilbage i 1997, hvor hun byggede huset, havde hun ikke tænkt over skellets placering. Der er også i dag et "hak" i skellet ind til bagboen. Hun havde en arkitekt på byggeriet og overlod planlægningen til ham. Hun har siden fået bygget en udestue, men der blev ikke målt op i den forbindelse. Hun har aldrig haft behov for en landmåler, da hun var sikker på, hvor skellet var. Der blev udfærdiget en tegning af arkitekten i forbindelse med kloakarbejdet og byggeriet af hendes hus. Brevet dateret den 25. november 1997 med rids over ejendommen fra landmåleren er dateret for sent i forhold til at kunne være blevet brugt til byggesagen, da huset stod færdigt i december 1997. Hun gætter på, at opmålingen er bestilt på hendes vegne af Finn Christiansen, som var bygningsinspektør i kommunen. Han havde måske brug for den i forhold til bagboen. Hun har sikkert betalt for opmålingsarbejdet, da hun betalte for alt vedrørende byggeriet.

De nye ejere, A og B, overtog nabohuset, D-vej 306, i 2018, og hun fik at vide, at huset ville blive revet ned. Efterfølgende så hun, at de gik rundt og ledte efter skelpæle ud mod D-vej, og hun prøvede – uden held – at hjælpe dem med at lede. Hun vidste ikke, at mødet i maj 2018 skulle handle om deres fælles skel. Det første, der skete, da naboerne mødte op til mødet, var, at A anklagede hende for at have bygget et brændeskur på deres grund. A var truende og aggressiv og blev ved med at pege på linjerne på

situationsplanen. Hun endte med at skrive under, da hun aldrig før har oplevet sådan en adfærd, og da hun var utryg. Hun var så chokeret, at hun ikke tænkte klart. A og B insisterede på, at der skulle skrives under samme dag, så hun kunne ikke have bedt om udsættelse. B sad stor og stærk for borden, og hun vidste ikke, hvad der kunne ske. Hun fik fat i landmåleren om tirsdagen, hvor hun trak sin underskrift tilbage, og hun spurgte ham, om der var andet, hun skulle gøre, hvilket han benægtede. Det var en meget kort samtale. Hun skrev også en mail angående skelpælene til LE34, da hun efterfølgende kom hjem fra ferie. Hun blev ikke ringet op af LE34 efter denne mail. Hun kan ikke genkende samtalen mellem hende og Poul Moesgaard, som han har beskrevet den i sin mail af 9. december 2019 til A, herunder at hun skulle have fået at vide, at hun selv skulle henvende sig til naboerne. Hun talte ikke efterfølgende med A eller B. Det turde hun ikke. Hun vidste ikke, hvad hævde var, før denne sag opstod.

Hendes relation til G har ikke været god siden byretssagen. K og hun har været veninder i mange år, og deres relation er god.

A har forklaret bl.a., at hun siden byretssagen er blevet klar over, at hun har ringet til C den 5. maj 2018, hvor de aftalte at mødes den 6. maj 2018. B og hun kiggede efter skelrør ud mod D-vej. De var i den forbindelse i kontakt med C, som ikke rigtig ville hjælpe. Mødet den 6. maj 2018 blev afholdt på landmålerens opfordring. De var af den opfattelse, at det var vigtigt med et godt forhold til naboerne, og at de derfor selv skulle tage samtalen med C om skellets placering fremfor at overlade det til landmåleren. Under deres møde den 6. maj 2018 tog C en tegning frem. Hun er næsten sikker på, at det var ridset fra 1997. De havde opmålingen med på mødet den 6. maj 2018 og fortalte C, hvorfor det var nødvendigt at skrive under. De talte ikke om hævde eller om konsekvenserne, hvis C ikke skrev under. Hendes mail til landmåleren, Poul Moesgaard, af 7. maj 2018 om behovet for en ny aftale var mest af ordensmæssige hensyn, og fordi hun ville være sikker på, at teksten var juridisk korrekt. Hun arbejder med spedition til daglig og har hverken erfaring med hævde eller skelforhold.

Hun fulgte ikke op over for C, efter at landmåleren den 15. maj 2018 oplyste hende om, at C havde kontaktet ham. I løbet af sommeren 2018 havde de en dialog med C om placeringen af vandrørene på grunden, da C, som er kasserer på vandværket, vidste noget om dette. Under denne samtale nævnte C intet om aftalen om skellet, og de antog derfor, at C alligevel ikke ville gøre yderligere ved sagen. Hun formoder, at C har skrevet under på situationsplanen, fordi hun på baggrund af opmålingen i 1997 godt vidste, hvor skellet var. De har ikke haft nogen interesse i at være

truende eller aggressive over for C. De har et meget godt forhold til de øvrige naboer.

Hun har ringet til G, men hun var ikke truende eller aggressiv over for G. G fortalte hende, at trådhegnet var sat op af C's far efter aftale med G's far. G fortalte ikke, hvornår hegnet blev sat op, for det kunne hun ikke huske.

De har ikke kunnet se trådhegnet over mod naboen pga. bevoksningen. De kan ikke udtale sig om, hvorvidt trådhegnet er blevet flyttet på et tidspunkt.

G har forklaret bl.a., at trådhegnet mellem de to ejendomme har været der, så længe hun kan huske. Hun formoder, at hegnet er fra før, hun blev født i 1964. Det er hendes formodning, at der var en aftale mellem de to naboer om at sætte trådhegnet op, da der var et rigtig godt naboskab, og ingen ville dengang have gjort noget, som ikke var i naboens interesse. Hun går ud fra, at det var meningen, at trådhegnet skulle være placeret i skel. Hun ved ikke, om der var en aftale om, at nr. 308 måtte bruge noget af den jord, der tilhørte nr. 306. Hun fortalte A, da hun ringede, at det var hendes opfattelse, at tråden og pælene stod i skel. Hun husker, at A var meget ubehagelig under samtalen.

K har forklaret bl.a., at hun er kommet på D-vej 308 i ca. 55 år. Området var tidligere karakteriseret af grunde med store grantræer og vildtvoksende natur. De to grunde var adskilt af bevoksning samt en ståltråd. Man kan på et billede i sagen se kobbertråden, som er den omtalte ståltråd. Hun husker at være løbet ind i tråden, da de som børn spillede fodbold. Hun var med til at sætte hundehegnet op. Det blev sat op ved siden af ståltråden. Det er hendes opfattelse, at man ikke uden videre kan fjerne de stolper, som ståltråden er trukket mellem. Der er bygget et nyt hus på grunden til nr. 306, og C byggede også et nyt hus i 1990'erne, men ellers er der - hende bekendt - ikke noget, der har ændret sig.

Poul Moesgaard har forklaret bl.a., at han har haft ansvaret for udarbejdelsen af situationsplanen af 11. april 2018. Planen blev udarbejdet til brug for opførelsen af nyt sommerhus på D-vej 306. Han var rekvireret af A. Han havde en drøftelse med A om bemærkningen om, at der ikke var overensstemmelse mellem matriklens oplysninger om skel og brugsgrænsen. Han forklarede A, at de enten kunne vælge at få afholdt en skelforretning med henblik på at få fastlagt skellet, eller også kunne de finde ud af, om de sammen med naboen kunne nå til enighed om skellets placering. Han modtog herefter opmålingen med parternes underskrifter. Han kan vedstå oplysningerne i mail af 9. december 2019. Dog skal der rettelig stå den 15. maj 2018 i sidste store afsnit.

Han husker samtalen med C den 15. maj 2018. Han mener ikke, at han har talt med C ugen før. Hun har formentlig talt med hans kollega, Lars Bakholm, som også har udleveret et luftfoto over ejendommene fra 1954 til hende. Han er helt sikker på, at han har oplyst C om, at hun skulle drøfte spørgsmålet om skellet med A, da det var naboerne, hun havde indgået aftalen med. Det ligger i kernen af det, de beskæftiger sig med, at vejlede herom.

Han blev ansat i Landmålergården i Køge, som senere fusionerede med Landinspektørfirmaet LE34. Brevet fra 1997 har han udleveret til A fra virksomhedens arkiv. Han kan bekræfte, at brevet er blevet sendt sammen med det vedlagte rids. På arkivsagen lå en faktura, som blev delt mellem C og et selskab.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

G har for landsretten forklaret, at trådhegnet mellem parternes ejendomme formentlig blev sat op før hendes fødsel i 1964, og at det skete efter gensidig aftale mellem de daværende naboer, som var hendes forældre og C's forældre. Trådhegnet blev opsat i den tro, at det markerede det matrikulære skel mellem ejendommene.

Landsretten finder, at aftalen mellem grundejerne om opsætning af trådhegnet under disse omstændigheder ikke udelukker hævds erhvervelse.

Efter bevisførelsen finder landsretten, at C's forældre og efterfølgende C har udøvet en til hævds erhvervelse tilstrækkelig råden over det omstridte areal, at denne råden har været udøvet i en periode på mindst 20 år, og at der ikke i øvrigt er grundlag for at anse hævds erhvervelse for udelukket som følge af de opmålinger, som C fik foretaget i 1997.

Der er imidlertid mellem parterne enighed om, at de under et møde den 6. maj 2018 skrev under på situationsplanen af 11. april 2018, hvorefter parterne anerkendte, at skellet mellem ejendommene svarede til det matrikulære skel. Aftalen indebar, at den tidligere hævds vundne ret til arealet mellem det matrikulære skel og brugsskellet markeret af trådhegnet blev fortrængt. Der er ikke grundlag for at anse aftalen som bortfaldet som følge af C's samtale med landmåleren den 15. maj 2018, som hun ubestridt ikke fulgte op på over for A og B, ligesom der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig eller i strid med redelig handlemåde.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom i det omfang, den er anket.

Efter sagens udfald skal C i sagsomkostninger for landsretten betale 40.312,50 kr. til A og B. Af beløbet er 30.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 10.312,50 kr. er til dækning af udgiften til vidnegodtgørelse inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens forløb og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal C til A og B betale 40.312,50 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.