

MRF 2023.264

Vestre Landsrets dom af 24. november 2023, 4. afd., sag BS-6198/2022-VLR (Cecilie Maarbjerg Qvist, Henrik Estrup og Mads Høeg Sørensen (kst.))

A (adv. Bjarne Skøtt Jensen) mod B1 og B2 (begge v/adv. John H. Jeppesen)

B skulle anerkende, at tagudhæng fra carport og garage overskred skel til ubebygget nabogrund ejet af A, men ud fra indrettelseshensyn, proportionalitet og værdispild blev B frifundet for påstand om fjernelse af skeloverskridelsen. Skeloverskridelsen kunne heller ikke begrunde ulempeerstatning, da der ikke var sandsynliggjort et tab.

Baggrunden for sagen var, at et tagudhæng med tagrender fra en carport og garage på B's ejendom overskred skel til A's ejendom med 29 cm henholdsvis 46 cm. B overtog i 2006 ejendommen med carporten og garagen, der var opført af en tidligere ejer i henholdsvis 1989 og 2002. A overtog naboejendommen i 2007 som en ubebygget grund på 6.786 m². Omkring 2019 blev A opmærksom på overskridelsen af skellet, hvorefter A reklamerede over for B og klagede til kommunen. A fik endvidere gennemført en skelforretning, der fastslog skeloverskridelsen, men da B ikke ville ændre forholdene, anlagde A i december 2019 retssag mod B med påstand om, at B skulle fjerne bygningsdele, der rakte ind over skelgrænsen, at B skulle anerkende, at tagudhæng og tagrender overskred skelgrænse, og at B var uberettiget til at lede tagvand ind på A's ejendom, samt om betaling af 100.000 kr. til A som erstatning for ulemper. B påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at tidligere ejere af A's ejendom ikke havde gjort indsigelse, at B havde vundet hævde, at A havde udvist retsfortabende passivitet, og at en fjernelse ville indebære et værdispild. I forhold til A's erstatningskrav gjorde B bl.a. gældende, at A ikke havde lidt et tab, men anerkendte betaling af 20.000 kr., hvis retten ville pålægge arealoverførsel. Under sagen blev der afholdt syn og skøn, hvor en landinspektør foretog opmåling af skellet og fastslog, at tagudhæng og tagrender på carporten og garagen

overskred skel, men at fundament ikke overskred skel. Byretten lagde til grund, at skelgrænsen var overskredet ved tagudhæng og tagrender, hvorfor A fik medhold i, at B skulle anerkende skeloverskridelsen, og at tagvand skulle blive på B's ejendom. Byretten afviste, at A havde fortabt retten til at gøre indsigelsen gældende som følge af passivitet eller hævde, men lagde herefter vægt på, at skeloverskridelsen vedrørte tagudhæng, og at A ikke havde sandsynliggjort, at dette på nogen måde havde haft betydning for hendes mulighed for at bruge den ubebyggede grund på 6.786 m². Under hensyn til værdispildet ved at fjerne skeloverskridelsen gav byretten derfor ikke medhold i A's krav om at fjerne bygningsdele over skel og afviste ligeledes at tilkende A erstatning for ulemper. A ankede til landsretten, hvor der blev foretaget nyt syn og skøn, der konkluderede, at udgiften til fjernelse af skeloverskridelsen ville være 41.400 kr. Landsretten lagde til grund, at skeloverskridelsen var sket, inden B overtog ejendommen, og at selvom B i 2019 havde udskiftet tagrender, burde A under hensyn til forløbet have påtalt forholdet tidligere. Herefter afviste landsretten med henvisning til indretningshensyn, proportionalitet og værdispild, at B kunne tilpligtes at fjerne bebyggelsen over skel. Da det ikke var sandsynliggjort, at overskridelsen havde påført A et tab, blev B frifundet for dette forhold, hvorefter landsretten stadfæstede byrettens dom.

Kommentar: Dommen giver anledning til det principielle problem, at der i sagen ikke var rejst krav om berigtigelse af skelforholdene ud fra frembringelsessynspunkter, hvilket kan begrundes med, at fundamentet ikke overskred skel. Se til sammenligning MAD 2012.365 Ø, hvor E's fundaments overskridelse af skel til N med ¼ m² blev pålagt tvangsafstået mod betaling af 30.000 kr. og betaling af udgifter til berigtigelse af ændrede skelforhold. Se tillige MAD 1996.903 V, hvor der heller ikke var påstået tvangsafståelse for skeloverskridelse ved garage, og hvor sagen ved landsretten endte med, at den krænkede nabo måtte acceptere forholdene uden berigtigelse af skelforhold. Om byggeri over skel og frembringelseslæren se Haugsted: Om efterfølgende »lovliggørelse« af anlæg opført i henhold til en ugyldig ekspropriationsbeslutning eller ved anden uhjemlet råden, TfM 2020, s. 149 med henvisninger til yderligere litteratur og praksis.



RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 2. februar 2022

Sag BS-59195/2019-ALB

A
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

B1
(advokat John H. Jeppesen)

og

B2
(advokat John H. Jeppesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Niels Toft-Vandborg.

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, der er anlagt den 20. december 2019, har sagsøgeren, A, nedlagt endelige påstande om, at de sagsøgte, B1 og B2, skal

- 1) fjerne den del af deres carport og garage, der er opført på A-vej xx, 9500 Hobro, matrikel nr. ..., som rækker ind over skel mod sagsøgers naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matrikel nr.
- 2) anerkende, at tagvand fra deres carport og garage skal forblive på egen grund, og at følgende bygningsdele overskrider skel mod sagsøgers naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matrikel nr. ...:

- udhænget på carporten og garagen,
- tagrenderne til carporten,
- fundamentet på carporten,

3) betale kr. 100.000, subsidiært et mindre beløb fastsat efter rettens skøn med tillæg af procesrente fra den 3. december 2020.

De sagsøgte har overfor sagsøgerens påstand 1) nedlagt påstand om frifindelse.

De sagsøgte har overfor sagsøgerens påstand 2) nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse i forhold til påstandens andet led angående anerkendelse af, at bygningsdelene: Fundamentet på carporten overskrider skel mod sagsøgers ejendom.

De sagsøgte har overfor sagsøgerens påstand 3) nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af kr. 20.000 til nødvendig arealoverførsel, idet det pålægges sagsøgte at afholde alle omkostninger til matrikulær berigtigelse af de aktuelle forhold.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Oplysningerne i sagen

De sagsøgte erhvervede i 2006 ejendommen, matr.nr. ... Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild, beliggende A-vej xx, 9500 Hobro.

Der er på ejendommen opført et beboelseshus i 1946, og på et tidspunkt omkring 1989 opført en carport. Endvidere er der foretaget om- eller tilbygning af denne carport samt garage/udhus omkring 2002. Det fremgår af byggeansøgningen til kommunen i den forbindelse, at den nordlige mur mod skellet til naboejendommen, matr.nr. ..., skulle placeres 1 meter fra skellet, men det er efterfølgende konstateret, at blandt andet carportens ydervæg er opført i skel, og den nordlige mur i garagen/udhuset er placeret 43 mm fra skel.

Sagsøgeren bor i en ejendom på A-vej zz på den modsatte side af vejen diagonalt overfor de sagsøgtes ejendom. På et tidspunkt i 2007 erhvervede hun den nævnte ejendom, matr.nr. ..., som er en ubebygget grund på 6.786 m², der er beliggende nord for de sagsøgtes ejendom.

På et tidspunkt blev sagsøgeren opmærksom på, at dele af carporten og garagen/udhuset på de sagsøgtes ejendom rakte ind over skellet til hendes grund.

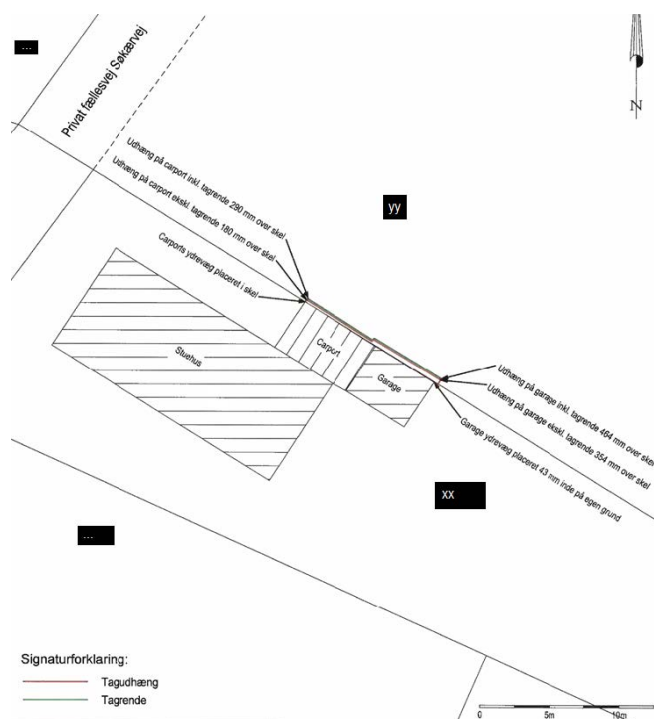
Hun reklamerede overfor de sagsøgte, ligesom hun klagede over forholdet til kommunen som byggemyndighed, men uden resultat.

Der blev tillige iværksat en skelforretning samt foretaget opmåling af skellet af en landinspektør, som sagsøgeren rekvirerede.

Da der ikke kunne opnås enighed mellem parterne om følgerne af den konstaterede skeloverskridelse, og da kommunen henviste sagsøgeren til at søge forholdet afklaret gennem et civilt søgsmål, har sagsøgeren anlagt denne sag med endelige påstande som anført.

Parterne har under sagen foranlediget afholdt et syn og skøn, hvor en landinspektør har foretaget en nærmere opmåling af skellet for at klarlægge i hvilket omfang, at bygningsdele på de sagsøgte carport og/eller garage overskrider skelgrænsen mellem ejendommene.

Der er mellem parterne enighed om, at det i overensstemmelse med denne opmåling lægges til grund, at tagudhænget på carporten inklusiv tagrender overskrider skellet med 290 mm, og at tagudhænget på garagen/udhuset inklusiv tagrender overskrider skellet med 464 mm.



Forklaringer

Der har under sagen været afgivet partsforklaringer af A og B2.

Da dommen som anført er udfærdiget uden en fuldstændig sagsfremstilling, er disse forklaringer ikke gengivet i dommen.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument af 13. december 2021 anført følgende til støtte for sine påstande:

"ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

- at sagsøgtes carport og garage overskrider skellinjen til sagsøgers ejendom, idet udhæng, tagrender og fundament under vinduet i garagen overskrider skellinjen mod sagsøgers ejendom,
- at landinspektørens arbejde fastslår, at dele af sagsøgtes ejendom overskrider skellinjen, og befinder sig på sagsøgers grund,
- at Tinglysningslovens § 26, stk. 2 ikke finder anvendelse på nærværende problemstilling, og i øvrigt er betingelserne herfor ikke opfyldt

Ad passivitet og hævd:

- at sagsøger først blev opmærksom på skeloverskridelsen i 2019,
- at sagsøger ikke forinden havde haft anledning til at konstatere - eller reagere på skeloverskridelsen, og det synes meget betænkeligt, at sagsøger burde have opdaget - og reageret på overskridelsen før, når hun ikke har særlige faglige forudsætninger for at opdage en sådan overskridelse,
- at idet sagsøger først blev bekendt med skeloverskridelsen i 2019, og snarest herefter igangsatte afklaring (retlige skridt) heraf i 2020, kan sagsøger ikke have mistet sin indsigelsesret pga. retsfortabende passivitet, idet hun har foretaget retslige skridt allerede 1 år efter, at hun blev bekendt med skeloverskridelsen,
- at for at man kan påberåbe sig retsfortabende passivitet, skal sagsøger have haft anledning til at reagere, men have undladt dette således, at der også er noget at "bebrejde" sagsøger. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvilket sagsøgte heller ikke løfter bevisbyrden for. Tilsvarende skal sagsøgte af sagsøger have fået en

berettiget opfattelse af, at det omtvistede forhold ville være accepteret af sagsøger, og en sådan forventning har sagsøger aldrig med rette skabt hos sagsøgte.

- at Derudover synes påberåbelsen af passivitet at være et forsøg på at omgå reglerne fsva. hævds erhvervelse, for hvilket sagsøgte ligeledes ikke har løftet bevisbyrden for. Sagsøger finder det ikke bevist, at skeloverskridelsen har fundet sted i mere end de 18 år (siden 2002 - frem til anlæg af skelforretning), hvor det kan påvises, at carporten blev opført.
- at omhandlende bygninger er opført i 2002, og er blevet opført i strid med byggetilladelsen,
- at det hertil ligeledes skal bemærkes, at sagsøger rekvirerede skelforretningen i 2020, hvorfor sagsøgte hævds erhvervelse må anses som brudt i 2020, idet sagsøger har foretaget effektiv modråden, ligesom afbrydelse af hævdsperioden retligt foregår ved rekvirering af skelforretning, anlæg af retssag eller fysisk umuliggørelse af dem hævdsende adfærd,

Endvidere skal der henvises til dommen MAD 2016.147, hvor det blev fastslået, at:

"En ejendomsret er ikke genstand for forældelse og kan kun bortfalde efter reglerne om hævds erhvervelse."

- at sagsøger ligeledes lægger denne udtalelse til grund for, at sagsøger ikke har fortabt sin ejendomsret pga. retsfortabende passivitet, idet dette forudsætter at hævdsbetingelserne er opfyldt,

I den anførte sag blev sagsøgte pålagt at fjerne en carport, støtemur og haveanlæg pga. en skeloverskridelse,

- at det videre skal gøres gældende, at skeloverskridelsen må anses som grundlovsstridig, jf. GRL § 73, stk. 1, 1. led, hvorfor der skal foreligge meget tungtvejende forhold til støtte for, at evt. en skeloverskridelse skal tillades, hvilket sagsøgte ikke formåede at løfte bevisbyrden for, og

Endvidere er det sagsøgers opfattelse, at der ... ikke er hjemmel til tvangsafståelse af sin ejendom i Grundlovens § 73 imellem private parter.

Ad erstatningspåstanden:

- at i det tilfælde at Retten når til den konklusion, at der ikke skal ske fysisk lovliggørelse af de ulovlige forhold, nedlægger sagsøger påstand om, at der skal tilkendes erstatning for afståelse af jord, ligesom at sagsøgte må tilpligtes at afholde udgifterne til arealoverførslen, hvilke fastsættes til skønsmæssigt kr. 20.000,00,
- at sagsøgers erstatningskrav i forhold til sagsøgte må fastsættes skønsmæssigt svarende til de omkostninger forbundet med en lovliggørelse af det af sagen omhandlede forhold, ligesom der skal tilkendes erstatning for afståelse af jord i overensstemmelse med erstatningsudmålingen for eksproprierede ejendomme,
- at det tillige er nødvendigt at afstå den jord, som er beliggende op til sagsøgtes ejendom, idet sagsøger ikke længere kan bruge denne jord, hvorfor der skal ske overførsel af et jordlod på ca. 25 kvm, hvilke værdiansættes til kr. 1.200 pr. kvm. Erstatning for afståelsen fastsættes derfor til kr. 30.000,00.
- at sagsøgte desuden har foretaget en uberettiget brug af sagsøgers matrikel i perioden fra etablering af det ulovlige forhold og frem til berigtigelsen heraf. Sagsøger gør i denne sammenhæng gældende, at sagsøger er berettiget til en ulempegodtgørelse for den brug, der er foretaget af sagsøgte i 18 år, hvilken kan fastsættes skønsmæssigt til kr. 50.000,00, og
- at såfremt der ikke skal ske arealoverførsel eller lovliggørelse, er det sagsøgers opfattelse, at sagsøger fortsat skal tilkendes en ulempegodtgørelse, idet sagsøger bliver tvunget til at tåle den uberettigede brug af arealet tilhørende sagsøgers matrikel. Ulempegodtgørelsen for kontinuerlig brug af det pågældende jordareal til sagsøgtes ejendom rives ned fastsættes til kr. 100.000,00.

Kommunens sagsbehandling

- at det af bilag 7, kommunens afgørelse af 16. september 2021 fremgår, at kommunen ikke har hjemmel, hverken retligt eller fysisk - til at foretage sig yderligere i nærværende sag, selvom kommunen nu konstaterer, at udhænget på carporten og garagen overskrider skellet til sagsøger. Kommunen har ved deres oprindelige tilladelse, jf. oplysninger fra ansøger - lagt til grund, at byggeriet var placeret korrekt i forhold til skellets placering - altså

alene på baggrund af oplysninger fra sagsøgte, oplysninger som har vist sig at være forkerte, og alene kan tilskrives sagsøgtes ansvar, hvorfor det er sagsøgtes ansvar, at byggeriet de facto ikke er placeret korrekt 1 meter fra skel.

at sagsøger derfor ikke havde andre muligheder end at anlægge nærværende retssag, for at forfølge sit krav og beskytte sin ejendomsret.”

De sagsøgte har i et påstandsdokument af 15. december 2021 anført følgende til støtte for deres påstande:

” ...

SAMMENFATTENDE BEMÆRKNINGER

Det er fastslået ved hhv. skelforretning og skønserklæring, at sagsøgtes udhæng på carport og garage rækker 0,464 m ind over skellet.

Nærværende sag vedrører derfor spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte som følge af, at udhæng på garage og carport overskrider skel, er forpligtet til at fjerne den del, der overskrider skel eller betale en ulempe-godtgørelse.

Retten skal tage stilling til dels om sagsøger som følge af, at tidligere ejer af ejendommen har accepteret ombygningen er afskåret fra at komme med indsigelser, dels om sagsøgte har vundet hævde, dels om sagsøgers ret til at kræve udhænget fjernet, er bortfaldet som følge af passivitet og dels om sagsøger kan kræve udhænget fjernet under henvisning til værdispildsbetragtninger.

Såfremt retten finder, at sagsøgte ikke kan pålægges at fjerne den del, der overskrider skel, skal retten tage stilling til, om sagsøger skal tilkendes en ulempegodtgørelse.

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gør sagsøgte nedenstående gældende:

1. Sagsøger får ikke bedre ret end tidligere ejere

Det gøres gældende, at tidligere ejere af ejendommen ikke har gjort indsigelser mod carporten og garagen. Dette til trods for, at der i sommeren 2001 blev foretaget nabohøring herom, jf. bilag 2.

Der var ikke fra den tidligere ejer, C, indsigelser mod byggeriet - hverken i forhold til højde som placering i skel, uanset at der med høringsskrivelsen var medsendt en skitse, hvoraf placeringen, der var, som den er i dag, var medsendt.

Når C trods høringen ikke havde bemærkninger til byggeriet, fraskriver denne sig mulighederne for senere at rette krav om ændringer, som kunne være fremsat på det pågældende tidspunkt.

Da erhverver ikke opnår bedre ret end overdrageren, betyder det, at sagsøger, som erhvervede sin ejendom 6 år senere, ikke kan gøre indsigelse mod det forhold, som hendes hjemmelsmand gennem høringsfasen har accepteret.

Dette understøttes af Statsforvaltningens afgørelse af 17. maj 2017, sags nr. 2015-81970 (bilag C), hvor en krybekælder beliggende delvist på naboejendommens grund ikke blev erklæret ulovlig ud fra dels det synspunkt, at der var indtruffet passivitet, dels det synspunkt, at kælderen var opført, da klageren erhvervede sin ejendom, hvor ind på krybekælderen strakte sig, og at klageren således var bekendt med forholdene ved sin erhvervelse af ejendommen.

I ovenstående sag blev der lagt vægt på, at en ny ejer ikke kan opnå bedre ret end sin overdrager i forhold til at indgive klage over et nabo-byggeri, hvorfor sagen afvistes.

På baggrund af ovenstående gøres det således gældende, at sagsøger ikke får bedre ret end sin overdrager og dermed ikke efterfølgende kan fremkomme med indsigelser, som allerede er accepteret af tidligere ejer.

2. Sagsøgte har vundet hævd

Det gøres overordnet gældende, at sagsøgte har vundet hævd.

Sagsøgte erhvervede ejendommen beliggende A-vej xx, 9500 Hobro den 21. november 2006. Af bilag A, s. 1 fremgår, at allerede i 1989 var der på sagsøgtes ejendom opført et udhus i skel. Ved en ombygning i 2001, som blev registreret i BBR-registeret i 2002, blev carporten og garagen bygget højere. Der har således været en bygning på det samme sted i mindst 32 år.

Betingelserne for at vinde hævd er:

- 1) Den hævdeende skal have udøvet en faktisk råden i hævdstiden og rådigheden skal have en ensartet karakter. Idet der siden 1989 har været bygget udhus på samme sted, er der udøvet en faktisk råden som både har været stadig og regelmæssig.
- 2) Der kan ikke vindes hævd på en ret, som den rådende har fået tillagt af den berettigede efter aftale, samtykke eller tilladelse. Denne betingelse er opfyldt, idet ingen har forsøgt at indgå aftale herom eller give samtykke eller tilladelse.
- 3) Den hævdeendes subjektive forhold kan være af betydning, men det er ikke et krav, at den rådende er i god tro i den forstand, at han hverken ved eller burde vide, at hans råden er uberettiget. Sagsøgte har ikke været bevidst om, at carporten og garagen har overskredet skellet i den periode, hvor sagsøgte har ejet ejendommen.
- 4) Hævdstiden er 20 år. Denne betingelse er opfyldt, idet der har været en bebyggelse i mindst 32 år. Det skal bemærkes, at hævdsperioden kan lægges sammen, hvis rådigheden udøves af flere efter hinanden, når en ejendom eksempelvis skifter ejere, hvilket netop er tilfældet i denne sag.

Såfremt det lægges til grund, at udhuset er opført i 1989, havde sagsøger mulighed for at gøre indsigelser, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 2, jf. stk. 1, inden 2 år efter erhvervelsen, da hævdstiden på dette tidspunkt ikke var udløbet. Idet sagsøger ikke gjorde indsigelser, er hævd den gyldig mod sagsøger, jf. tinglysningsloven § 26, stk. 1.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at sagsøgte har vundet hævd.

3. Der skal ske frifindelse som følge af sagsøgers passivitet

Det gøres gældende, at sagsøger har udvist passivitet ved først at anlægge sag 19 år efter ombygningen af carporten og garagen.

Sagsøger har blandt andet i en mail af 1. maj 2019 til D fra Plan og Byg ved Mariagerfjord Kommune hævdet, at man mundtligt igennem de seneste mange år har ytret bekymring om garagen og carportens placering. Denne mail fremlægges som sagens bilag D.

Endvidere bemærkes, at sagsøgers mand ved en enkelt lejlighed har råbt, at sagsøgte carport stod inde på deres grund, men sagsøger har ikke foretaget sig yderligere før i 2019.

Ovenstående har dog ikke ført til, at sagsøger har reageret før 2019, hvorfor det gøres gældende, at sagsøger har udvist passivitet.

4. Frifindelse som følge af værdispildsbetragtninger

Såfremt retten finder, at sagsøgte ikke har vundet hævd og at sagsøger ikke har udvist passivitet, gøres det gældende, at sagsøgte ud fra værdispildsbetragtninger ikke bør pålægges at fjerne den del, der overskrider skel.

I den forbindelse henvises til MAD 1996.903 V, hvor en nabo opførte en garage på mellem 14 og 27 cm inde på ejerens ejendom. Ejeren gjorde gældende, at der ikke var vundet hævd, at det var uden betydning, at de nye ejere var i god tro og at ejendomsretten ikke kunne fortabes ved passivitet. Vestre Landsret stadfæstede byrettens dom, hvorefter ejeren blev dømt til at tåle garagen, men imidlertid blev tilkendt en erstatning på kr. 3.000. Retten lagde vægt på, at naboen ville lide et uforholdsmæssigt stort tab ved nedrivning af garagen sammenholdt med ejerens manglende rådighed over et ubetydeligt areal.

I nærværende sag er det åbenbart, at såfremt sagsøgte pålægges at fjerne den del af carporten og garagen, der overskrider skel, vil hele carport og garage skulle nedrives, og det tab, som sagsøgte kommer til at lide, være uforholdsmæssigt stort sammenholdt med de gener, sagsøger har/har haft. I den forbindelse bemærkes, at sagsøger har ejet ejendommen siden 2007 uden at have konstateret, at udhæng og tagrender overskred skel. De gener, som sagsøger har haft, er i praksis ikke eksisterende.

5. Sagsøgers erstatningspåstand

Sagsøger har påstået en erstatning på kr. 100.000 for enten udgifter til arealoverførsel, afståelse af jord samt uberettiget brug eller ulempegodtgørelse for det tilfælde, at der ikke kan ske fysisk lovliggørelse.

For så vidt angår udgifter til arealoverførsel, afståelse af jord samt uberettiget brug til samlet kr. 100.000 gøres det gældende, at dette beløb er uforholdsmæssigt stort. Såfremt retten finder, at der skal ske arealoverførsel, er sagsøgte indforstået med at erstatte den af sagsøger estimerede udgift på kr. 20.000 hertil.

Sagsøgte kan ikke tiltræde de øvrige erstatningskrav i sagsøgers påstand 3. En kvadratmeterpris på kr. 1.200 er uforholdsmæssig. Til sam-

menligning er en grund på 1568 m² beliggende A-vej ææ, 9500 Hobro, hvoraf selve byggegrunden er 700 m² solgt i maj 2021 for kr. 120.000, hvilket svarer til en kvadratmeterpris på 170 kr./m².

For så vidt angår erstatning på kr. 50.000 for uberettiget brug i 18 år, gøres det gældende, at sagsøger ikke har haft nogen gene ved sagsøgtes garage/carport i skellinje, hvorved bemærkes, at sagsøgers matrikel er et ubebygget stykke markjord. Det noteres, at sagsøger kræver erstatning for 18 år, selvom hun alene har ejet ejendommen i 13 år, og under alle omstændigheder ville der kun kunne kræves erstatning for ulempe for de seneste 3 år før sagsanlægget i medfør af forældelsesloven.

For så vidt angår sagsøgers subsidiaire krav på en ulempegodtgørelse på kr. 100.000 for det tilfælde, at der ikke kan ske fysisk lovliggørelse, gøres det gældende, at påstanden på kr. 100.000 er uforholdsmæssig stor henset til, at der i MAD 1996.903 V (nævnt ovenfor i pkt. 3) blev tilkendt erstatning på kr. 3.000.

Det bemærkes endvidere, at ifølge bilag 9 udgør A-vej yy 9500 Hobro, matr.nr. 7 ø 6786 m². Ifølge sagsøgers egen, udokumenterede opgørelse, overskrider carport og garage skellinjen med ca. 25 m², hvilket i givet fald udgør 0,36 % af det samlede areal. Det gøres derfor gældende, at dette ligger under en bagatelgrænse."

Rettens begrundelse og resultat

Der er efter bevisførelsen ikke grundlag for at anse det for bevist, at nogen del af fundamentet på de sagsøgtes carport er beliggende på sagsøgerens ejendom. De sagsøgte frifindes derfor for denne del af anerkendelsessøgsmålet under sagsøgerens påstand 2.

Det er derimod ubestridt, at tagudhænget på de sagsøgtes carport inklusiv tagreder overskrider skelgrænsen med 29 cm, og at tagudhænget på garagen/udhuset inklusiv tagreder overskrider skellet med 46,4 cm.

De sagsøgte tilpligtes derfor at anerkende, at de pågældende bygningsdele overskrider skellet til sagsøgerens ejendom, og hvorunder de skal anerkende, at tagvand fra deres carport og garage skal forblive på deres egen grund.

Med disse bemærkninger tages sagsøgerens påstand 2 i det anførte omfang til følge.

Det kan ikke anses for bevist, at sagsøgeren har fortabt sin adgang til at gøre sine indsigelser vedrørende skelkrænkelsen gældende overfor de sagsøgte, hverken ud fra betragtninger om hævd eller udvist passivitet.

En gennemførelse af sagsøgerens krav om delvis nedrivning af taget på de sagsøgtes carport og garage vil indebære, at de sagsøgte vil lide et ikke ubetydeligt tab. Under de foreliggende omstændigheder findes dette ganske urimeligt ved en afvejning overfor betydningen af, at sagsøgeren må affinde sig med den efter forholdene yderst beskedne skeloverskridelse.

Der lægges i den forbindelse særligt vægt på karakteren af skeloverskridelsen, som alene består i, at tagudhængen på carporten og garagen i et begrænset omfang rager ind over skellet, og at sagsøgeren ikke har godtgjort endsige sandsynliggjort, at dette forhold på nogen måde har betydning for hende, herunder hendes muligheder for at udnytte den 6.786 m² store ubebyggede grund.

På denne baggrund findes betragtninger om et uforholdsmæssigt stort værdispild for de sagsøgte efter en samlet afvejning at føre til, at de sagsøgte frifindes for sagsøgerens påstand om at skulle fjerne den del af carporten og garagen, som overskrider skellinjen, jf. sagsøgerens påstand 1.

Med samme betragtninger findes sagsøgeren ikke at have godtgjort, at hun som følge af den konstaterede skeloverskridelse på nogen måde har været afskåret fra at råde over ejendommen. Hun har således ikke godtgjort at have lidt noget tab, som kan begrunde kravet om tilkendelse af en ulempeerstatning. Som følge heraf frifindes de sagsøgte for sagsøgerens påstand 3.

Efter sagens udfald skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til de sagsøgte, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Ud over sagens værdi fastsættes disse omkostninger efter sagens karakter og værdi samt forløb til 30.000 kr. Beløbet er til dækning af de sagsøgtes udgift til advokat. Beløbet er med moms, da de sagsøgte ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, B1 og B2, frifindes for påstanden om, at de skal fjerne den del af deres carport og garage, der er opført på A-vej xx, 9500 Hobro, matrikel nr. ... Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild, og som rækker ind over skel mod sagsøgerens naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matrikel nr. ... Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild.

De sagsøgte skal anerkende, at tagvand fra deres carport og garage skal forblive på egen grund, og at tagudhæng og tagrender på deres carport og garage over-

skrider skellet mod sagsøgers naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matrikel nr. ... Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild.

De sagsøgte frifindes i øvrigt for sagsøgerens påstande.

A skal betale sagsomkostninger til B1 og B2 in solidum med 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 24. november 2023

Sag BS-6198/2022-VLR
(4. afdeling)

A
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

B1
og
B2
(advokat John H. Jeppesen for begge)

Retten i Aalborg har den 2. februar 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-59195/2019-ALB).

Landsdommerne Cecilie Maarbjerg Qvist, Henrik Estrup og Mads Høeg Sørensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

De indstævnte, B1 og B2, skal fjerne den del af deres carport og garage, der er opført på A-vej xx, 9500 Hobro, matr.nr. ..., men som rækker ind over skel mod appellantens naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matr.nr.

Påstand 2:

De indstævnte skal anerkende, at tagvand fra deres carport og garage skal forblive på egen grund, og at følgende bygningsdele overskrider

skel mod appellantens naboejendom, A-vej yy, 9500 Hobro, matr.nr. ...:
Udhæng og tagrender på carport og garage.

Subsidiært:

De indstævnte skal til appellantten betale 100.000 kr., subsidiært et mindre beløb fastsat efter landsrettens skøn, med tillæg af procesrente fra den 3. december 2020.

B1 og B2 har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten foretaget syn og skøn med henblik på at få belyst, hvad det vil koste at ændre konstruktionen således, at ingen del af carporten eller garagen går ind over skellet.

Skønsmanden, E, har afgivet erklæring af 10. februar 2023.

Af erklæringen fremgår følgende:

”Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad det vil koste såfremt, at konstruktionen på indstævntes henholdsvis garage og carport – som ligger i skellet til appellantten, skal ændres således, at ingen del af carporten eller garagen går ind over skellet?

Svar på spørgsmål 1:

Vedr. Carporten:

Stillads for arbejdet. Afkortning af lysplader. (OBS: Lyspladerne skal muligvis udskiftes). Opbygning af Stern for tagrende. Montering af tagrende. Nyt nedløb i enden af tagrenden, så det er på egen matrikel.

• Stillads.	1'500,-
• Materialer forbundet med afkortning mm.	4'000,-
• Timer. 22 timer a 440,-	9'680,-
I alt.	15'180,-
+ moms	3'795,-
I alt	18'975,-

Vedr. Garagen:

Stillads for arbejdet. Afkortning af stålplader. Opbygning af Stern for tagrende. Montering af tagrende. Nyt nedløb i enden af tagrenden, så det er på egen matrikel.

• Stillads.	1'500, -
• Materialer forbundet med afkortning mm.	5'000, -
• Timer. 26 timer a 440, -	11'440, -
I alt.	17'940, -
+ moms	4'485, -
I alt	22'425, -

Samlede udgifter forbundet med afkortning af tag på både carport og garage, udgør dermed 41'400 inkl. moms."

B1 og B2 fremsatte den 30. maj 2022 et forslag til forlig. Ifølge forslaget tilbød de for et beløb på 25.000 kr. samt udgiften til landinspektør at købe en bræmme på 2 m af As grund grænsende op til garage og carport, i alt ca. 50-54 m².

Forklaringer

A og B2 har afgivet supplerende forklaring. Skønsmand E har endvidere afgivet forklaring.

A har forklaret, at grunden kan udstykkes i fem eller seks parceller afhængig af, hvordan de enkelte parceller placeres. Bestræbelserne på at få grunden udstykket har været sat i bero siden 2015, da hun og hendes familie har været udsat for "gangstalking" i området. Hun insinuerer ikke derved, at B1 og B2 generer hende. Tagrenderne på garagen er blevet udskiftet for nogle år siden. Der er endvidere for nogle år siden etableret tagrender på carporten. Tagrenderne rager ind over hendes grund. Hun forstår ikke, hvordan kommunen har kunnet give tilladelse til det. Det er ikke rigtigt, at hun har klaget over placeringen af B1 og B2s postkasse. Kommunen har ikke sagt, at hun ikke må bygge der, hvor der tidligere lå drænrør, som imidlertid nu er faldet sammen.

B2 har forklaret, at det er rigtigt, at han i 2019 har opsat nye tagrender på carporten og garagen. Det gjorde han for at opfylde et påbud fra kommunen om at holde tagvandet på sin egen matrikel. Han har tilbudt at lovliggøre forholdet ved at købe en strimmel af As jord langs skellet og afholde udgifterne forbundet hermed, men tilbuddet er blevet afslået. Han har ikke ønsket at følge skønsmandens forslag om at ændre carportens og garagens konstruktion, således at ingen del går ind over skellet. Det er en dyrere løsning, og der vil komme flere udgifter til i form af etablering af kloak mv. Der verserer også fortsat en sag ved kommunen, som indebærer, at han risikerer at skulle rive carporten og garagen ned.

Skønsmand E har forklaret, at den blå pil, der ses på fotoet i skønserklæringen side 3, viser, hvordan afvandingen fra taget sker. Han ved ikke, hvor vandet løber hen. Det er han ikke blevet spurgt om. Han ved heller ikke, om der skal etableres kloak. Det er han ikke blevet spurgt om. Hvis der skal etableres kloak, vil der være en yderligere udgift end anslået i hans skønserklæring. Udgiften vil måske være omkring 5.000 kr.

A har yderligere forklaret, at hun har set, at tagvandet afvandes til en vandbeholder.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at tagudhænget på B1 og B2s carport in-klusive tagrender overskrider skellet til As ejendom matr. nr. ... med 29 cm, og at tagudhænget på garagen inklusive tagrender overskrider skellet med 46,4 cm.

Matr. nr. ... er et ubebygget areal på 6.786 m², som A ifølge tingbogen erhvervede den 15. januar 2007.

B1 og B2 købte deres ejendom i 2006. Ifølge B2s forklaring var garagen og carporten da allerede opført. Forklaringen støttes af, at byggetilladelsen er fra 2001, og lægges dermed til grund.

Den 29. januar 2019 klagede A til Mariagerfjord Kommune over, at byggetilladelsen fra 2001 til opførelsen af udhuset og garagen ikke er overholdt.

Uanset at B2 har forklaret, at han i 2019 har opsat nye tagrender på carporten og garagen, finder landsretten, at A efter det beskrevne tidsmæssige forløb kunne og burde have påtalt forholdet om skeloverskridelsen på et langt tidligere tidspunkt. Det bemærkes herved, at det ifølge skønserklæringen ikke alene er de nye tagrender, men selve tagudhænget, der overskrider skellet.

På den anførte baggrund og ud fra indrettelseshensyn og betragtninger om proportionalitet og værdispild findes B1 og B2 ikke at burde tilpligtes at ændre tagkonstruktionen som anført i As påstand 1, og de frifindes derfor for denne påstand.

Der er heller ikke grundlag for at bestemme, at B1 og B2 skal betale et beløb i kompensation til A.

A har således ikke sandsynliggjort, at hun har lidt et tab eller haft ulempe i anledning af den bagatelagte overskridelse af skellet, der er tale om, og som kunne have været påtalt for mange år siden. B1 og B2 frifindes derfor også for As subsidære påstand.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom, idet bemærkes, at der herved er taget stilling til As påstand 2, som parterne har været enige om.

Efter sagens udfald skal A betale sagsomkostninger for landsretten til B1 og B2. Det beløb, der skal betales, fastsættes til 40.000 kr. Beløbet vedrører udgifter til advokatbistand inkl. moms. Der er ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens værdi, omfang og forløb, herunder at der også for landsretten har været syn og skøn.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A til B1 og B2 betale 40.000 kr.

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