

## MRF 2023.44/2

Retten i Roskildes dom af 22. marts 2023, sag BS-37378/2019-ROS

*A/B Dommervænget 16-28 & 32 (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann) mod E/F Dommervænget 14 (adv. Morten Mark Østergaard)*

***Ejerforening havde vundet ejendomshævd på areal med garageanlæg beliggende på andelsforenings matrikulerede areal, da ejerforeningen havde udøvet ejers råden i over 20 år og ikke fandtes i ond tro om skellets beliggenhed.***

Sagen drejede sig om ejendomshævd og placering af skel mellem en andelsboligforening (A/B) og en ejerforening (E/F), hvor der på arealet i 1968 var opført bygninger. E/F var stiftet i 1977 og havde i 1987 købt garagerne, som siden havde været anvendt af ejerforeningens medlemmer. Andelsboligforeningen var stiftet i 2004 og havde i 2005 erhvervet naboejendommen med antagelse om, at garagerne var beliggende på ejerforeningens areal. Efter at Roskilde Kommune i 2015 bad A/B om at vedligeholde beplantning, blev A/B's bestyrelse opmærksom på uklarheden om det matrikulære skel og spurgte kommunen, der oplyste, at garagerne var placeret på A/B's ejendom. Der var herefter drøftelser mellem repræsentanter fra A/B og E/F om skel, hvilket endte med, at E/F anmodede om skelforretning. Ved skelforretningen konkluderede landinspektøren,

at E/F havde vundet ejendomshævd. A/B indbragte afgørelsen for byretten, hvor A/B bestred, at der var vundet ejendomshævd, og herudover rejste krav om betaling af leje for E/F's uberettigede lejeindtægt fra garagerne. E/F påstod frifindelse og stadfæstelse af landinspektørens afgørelse om hævd. På grundlag af bevisførelsen lagde byretten til grund, at E/F uberettiget og kontinuert havde udøvet en ejers råden over det omtvistede areal i mere end 20 år, idet byretten ikke fandt det godtgjort, at E/F var i ond tro om, at arealet med garager ikke var beliggende på E/F's ejendom. Den omstændighed, at en tidligere formand for E/F's bestyrelse i perioden 2002-2010 på et tidspunkt var blevet opmærksom på, at garagerne lå på A/B's areal kunne ikke medføre ond tro, da det ikke var godtgjort, at bestyrelsen og E/F's medlemmer havde viden herom.

***Kommentar:*** Dommen tilføjer to aspekter til hævdsbetingelsen om, at den hævden ikke må være i ond tro om skellets beliggenhed, som Højesteret tog stilling til i **MRF 2023.14 H**. Til forskel fra Højesterets dom i **MRF 2023.14 H** blev den hævden ejerråden indledt i god tro om, at ejerforeningen ejede arealet, og det er først i slutningen af hævdsperioden på 20 år, at den daværende formand fik kendskab til skellet. Det andet aspekt er, at det efter bevisførelsen blev lagt til grund, at ejerforeningens bestyrelses øvrige medlemmer ikke var vidende om skelforholdene inden for de 20 år, og at der ikke i ejerforeningens bestyrelse var taget stilling til skelforholdene. Under disse omstændigheder fandt byretten ikke, at der forelå sådanne omstændigheder, at den hævdenes subjektive forhold afskar hævd, hvilket grundlæggende må anses for at være i overensstemmelse med betingelsen om, at den hævden i hævdsperioden havde føje til at antage, at den hævdenes råden blev accepteret. Dette kan tillige hænge sammen med, at andelsboligforeningen i 2005 erhvervede ejendommen uden viden om, at den af andelsboligforeningen erhvervede ejendoms matrikulære skel inkluderede garagerne, og må også ses i sammenhæng med, at en udenretlig påmindelse fra ejeren over for den hævden ikke er tilstrækkelig til at afbryde hævden, jf. Pagh og Haugsted: *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 822 og 828. Se tillige **MRF 2023.124 V** og **MRF 2023.135 Ø**, hvor de subjektive betingelser for ejendomshævd ligeledes fandtes opfyldt, mens ejendomshævd blev afvist grundet manglende opfyldelse af de objektive hævdsbetingelser om kontinuerlig råden og karakteren af den udøvede råden i **MRF 2023.120 H** og **MRF 2023.133 Ø**.

---



# RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 22. marts 2023

---

Sag BS-37378/2019-ROS

A/B Dommervænget 16-28 & 32  
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

E/F Dommervænget 4-14  
(advokat Morten Mark Østergaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anna Lindgren.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 22. august 2019.

Sagen drejer sig om en tvist vedrørende et skel.

A/B Dommervænget 16-28 & 32 har nedlagt følgende påstande:

### Påstand 1

Sagsøgte dømmes til at anerkende, at skellet følger kantstenen langs beplantningen fra Dommervænget mod syd og drejer mod garagen. Herefter følger skellet den lukkede garagemur, således at garagerne ligger på A/B Dommervænget, mens udhæng og halvtag er beliggende på E/F Dommervænget. Skellet følger bygningen i en lige linie, som forlænges over parkeringspladsen bag garagebygningen indtil den rammer skellet mod Ringvejen, jf. bilag 32, side 17.

Subsidiært skal sagsøgte tilpligtes at anerkende, at landinspektørens kendelse af 1. juli 2019 ophæves, og retten skal herefter fastsætte skellet.

I det tilfælde at Retten anerkender sagsøgers påstand 1 nedlægges følgende:

Påstand 2

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 401.638,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

For det tilfælde, hvor sagsøger ikke får medhold i påstand 1 og 2, nedlægges nedennævnte:

Subsidiær påstand:

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 1.470.000,00 til sagsøger med tillæg af procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

Påstand 3

Sagsøgte tilpligtes at afholde landinspektørens omkostninger af kr. 170.300,02 jf. bilag 18.

E/F Dommervænget 4-14 har nedlagt følgende påstande:

Overfor sagsøgers påstand 1: Frifindelse, subsidiært for det tilfælde, at retten tilsidesætter landinspektørens kendelse, skal skellet fastsættes i overensstemmelse med bilag 07 som fastslået af landinspektøren.

Overfor sagsøgers påstand 2: Frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre af retten skønsmæssigt fastsat beløb.

Overfor sagsøgers subsidiære påstand: Frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre af retten skønsmæssigt fastsat beløb.

Overfor sagsøgers påstand 3: Frifindelse.

E/F Dommervænget 4-14 har nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøger tilpligtes at betale et beløb stort kr. 170.300,02 til sagsøgte med tillæg af sædvanlig procesrente regnet fra sagens anlæg og til betaling sker.

Herover for har A/B Dommervænget 16-28 & 32 påstået frifindelse.

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

## Oplysningerne i sagen

Det blev den 15. maj 2019 afholdt skelforretning ved landinspektør C. Af redegørelsen vedrørende skelforretningen af 1. juli 2019 fremgår bl.a.:

" ...

### REDEGØRELSE

Vedr. skelforretning afholdt den 15.05. 2019 mellem ejendommene:

Matr. nr. 5n Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Dommervænget 6  
A m.fl., 4000 Roskilde - ejer E/F Dommervænget 4-14

og

Matr. nr. 51 Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Dommervænget 16  
A m.fl., 4000 Roskilde - ejer A/B Dommervænget 16-28 & 32

#### 1. **Rekvirent af skelforretning**

Skelforretningen er rekvireret af E/F Dommervænget 4-14

Skelforretningen omhandlede fastlæggelse af skellet mellem ovenstående ejendomme fra Østre Ringvej mod Dommervænget mellem de to ejendomme, jf. vedlagte bilag 01, vist med rødt.

Ejerne af matr. nr. 5n Nymarken, Roskilde Jorder, har henvendt sig til ... landinspektører med ønske om at få konstateret den rette beliggenhed af ejendomsgrænsen mellem matr. nr. 51 og 5n Nymarken, Roskilde Jorder, i henhold til udstykningslovens §35.

#### 2. **Indkaldte til skelforretning**

Liste over indkaldte til skelforretning fremgår af vedlagte dokument bilag 02. dateret 12.04.2019.

#### 3. **Tilstedeværende til skelforretning**

I skelforretningen deltog følgende:

**Matr. nr. 5n Nymarken, Roskilde Jorder**

E/F Dornmervænget 4-14 repræsenteret ved:

- D, bestyrelsesformand
- Advokat Morten Mark Østergaard, BuusMark Advokatfirma I/S
- Direktør E, ... A/S
- F, ...

**Matr. nr. 51** Nymarken, Roskilde Jorder

A/B Dommervænget 16-28 & 32, repræsenteret ved:

- Næstformand G
- Advokat H (i stedet for indkaldte Advokat I, som først var tilknyttet sagen for A/B Dommervænget 16-28 & 32)

**... Landinspektører**

- Landinspektør C (leder af skelforretningen - herefter Landinspektøren)
- Landinspektør J (referent)
- Landinspektør K

**Indledende forløb:**

... Landinspektører blev i februar 2018 rekvireret af E/F Dommervænget 4-14, til at afholde skelforretningen.

Maj 2018 fremsender Landinspektøren rekvisition til parterne med anmodning om, at fremsende dokumentation, der kan belyse skellets placering, til brug for skelforretningen.

Juni 2018 skriver Advokat I at A/B Dommervænget 16-28 & 32, ikke anerkender legaliteten af skelforretningen.

Sommerferie

August 2018 skriver Landinspektøren svar på ovennævnte og henviser til udstykningslovens § 35, der netop legaliserer skelforretningen. Derudover anmoder landinspektøren om en redegørelse for påstand om inhabilitet, hvis det er det der menes med ovennævnte skriv fra advokaten, så inhabilitetsspørgsmålet kan prøves i Geodatastyrelsen.

Oktober 2018 fremsendes indkaldelse til skelforretning til afholdelse den 08. november 2018

Oktober den 19. 2018 Skriver advokat I fra AB Dommervænget 16-28 og 32, med påstand om, at landinspektøren er inhabil i sagen.

November den 6. 2018 anmoder Landinspektøren Geodatastyrelsen om at tag stilling til inhabilitetsspørgsmålet i forbindelse med afholdelse af skelforretningen.

Tillige udsættes skelforretningen, til Geodatastyrelsen er kommet med en afgørelse.

Februar den 27. 2019, afsiger Geodatastyrelsen deres afgørelse ang. Lan-dinspektør Cs habilitet til afholdes af skelforretning. C (... Landinspektører) er IKKE inhabile. (Bilag 03).

April den 12. 2019 indkaldes til ny skelforretning, til afholdelse den 15. maj 2019, endnu en gang med anmodning om at fremsende dokumentation, der kan belyse skellet.

Maj den 12. 2019 modtager Landinspektøren en mail fra H, der har overtaget sagen for A/B Dommervænget 16-28 & 32 fra Advokat I. Han anmoder om udsættelse af skelforretningen, 2 dage før afholdelsen.

Landinspektøren vælger at fastholde datoen, da sagen har stået på næsten et år, og A/B Dommervænget 16-28 & 32, under hele perioden har været repræsenteret af Advokat I.

Maj den 15. 2019 afholdes skelforretningen

### **Opstart af skelforretningen**

Landinspektøren redegjorde for begrundelsen for afholdelse af skelforretning, jf. ovenstående punkt 1.

Landinspektøren sikrede sig, at indkaldelse til skelforretning var varslet korrekt i henhold til Bekendtgørelse om skelforretning § 2 - *ingen bemærkninger fra parterne.*

Landinspektøren forespurgte, om der var bemærkninger til landinspektørens habilitet –

*Advokat H vil gerne tilføje til referat at han stadig mener landinspektøren er inhabil, men vil ikke komme med yderligere begrundelse for det på skelforretningen.*

*Landinspektørerne er uenig i betragtningen og henviser til, at inhabilitetsspørgsmålet er prøvet og afgjort af GST og vælger derfor at fortsætte skelforretningen. (bilag 03)*

Ved indkaldelse til skelforretning har Landinspektøren, i henhold til Bekendtgørelse om skelforretninger § 2, stk. 1, gjort opmærksom på, at Hegnssynet kan deltage i skelforretning.

Da A/B Dommervænget 16-28 & 32, ved den første indkaldelse til skelforretning ønskede hegnssynets deltagelse er hegnssynet også denne gang indkaldt.

Hegnssynet vender tilbage til landinspektøren og ønsker en bekræftelse på at A/B Dommervænget 16-28 & 32, stadig vil have at hegnssynet deltager. (bilag 04)

Landinspektøren skriver til A/B Dommervænget 16-28 & 32, for at få en bekræftelse på om man stadig ønsker hegnssynets deltagelse. Landinspektøren har ikke modtaget bekræftelse på dette.

Landinspektøren oplyser på skelforretningen, at der ikke er modtaget en bekræftelse, og derfor har hegnssynet ikke ønsket at deltage.

*Det var der ingen kommentarer til*

Landinspektøren orienterede om bekendtgørelsens §§ 4, 5, 6 og 7 vedr. procedure for skelforretningen og klagemuligheder mv. Der blev henvist til Bekendtgørelse om skelforretning, der er fremsendt ved indkaldelse til skelforretning.

Landinspektøren orienterede om bekendtgørelsens § 10 vedr. omkostningsfordeling og henviste til Bekendtgørelse om skelforretning, der er fremsendt ved indkaldelse til skelforretning.

Landinspektøren orienterede om Bekendtgørelsens § 11 vedr. mulighed for statens betaling af skelforretningen og henviste til Bekendtgørelse om skelforretning, der er fremsendt ved indkaldelse til skelforretning.

Se bilag 05 bekendtgørelse om skelforretning

#### **4. Parternes påstande om skellets beliggenhed**

Landinspektøren anmoder parterne om, at påvise, hvor de hver især mener skellet er beliggende.

**Matr. Nr. 51 Nymarken, Roskilde Jorder, A/B Dommervænget 16-28 & 32 ved Næstformand G:**

Skellet følger kantstenen langs beplantningen fra Dommervænget mod syd og drejer mod garagen. Herefter følger skellet den lukkede garage mur således at garager ligger på AB Dommervænget mens udhæng/halvtag er beliggende på EF Dommervænget. Skellet følger bygningen i en lige linje som forlænges over parkeringspladsen bag garagebygning indtil den rammer skellet mod Ringvejen. (af landinspektøren skitseret på bilag 06)

**Matr. nr. 5n Nymarken, Roskilde Jorder, E/F Dommervænget 4-14 ved Ds, bestyrelsesformand:**

Vi har altid været af den opfattelse at garagerne og parkeringspladsen var ejet af EF Dommervænget og lå på vores ejendom og skellet lå parallelt med hegnet, ved parkeringspladsen. (skitseret af landinspektøren på bilag 07)

**5. Oplysninger om skellets placering/afmærkning ved indledning af skelforretning**

Ved indledning af skelforretningen var afgrænsningen mellem ejendommene defineret fra vest, af først en garagebygning og så dernæst af et lavt hegn og beplantning mod p-pladsen.

Der er ikke fundet skelafmærkninger i marken for det for skelforretningen omhandlende skel.

**6. Landinspektørens egne undersøgelser**

Måleoplysninger til skellets placering:

Skellet mellem matr. nr. 5n og 51 Nymarken, Roskilde Jorder er fastlagt ved måleblad fra 1965, GST sags nr. M1965-01744 hvor både matr. nr.51, 5n og 5m udstykkes fra matr. nr. 5k. (bilag 08)

Besigtigelse og opmåling:

Skelstrækningen blev besigtiget og vi har foretaget en opmåling rundt om hele det område der er angivet på målebladet.

Derudover er målebladene M1960-02457, U1970-16261, M1974-00646 og U1980-01273 iagttaget og anvendt i forbindelse med opmåling i marken til brug for skelkonstateringen. (bilag 09) Hvoraf det fremgår, at der i 1972 og 1979, har været foretaget mindre ændringer af skellet ud mod Østre Ringvej.



På baggrund af denne måling har vi indpasset det gamle måleblade bedst muligt, og konstateret skellets placering jf. matriklens oplysning (bilag 10).

Skellet jf. matriklen var afmærket på dagen med markeringspinde med rød top (bilag 10).

#### Servitutter:

Servitutter for begge ejendomme er gennemgået og undersøgt:

Der er kun i en servitut, vist noget hvorpå skellet fremgår. Det er en skitse i servitut fra 1971 hvor skellet er vist på et tinglysningsrids.

Det er ikke en servitut der vedr. skellets placering, men en servitut om at der ikke må bebygges yderligere på en række ejendomme, herunder 5n og 51 (bilag 11).

Skellet på skitsen forløber som på matrikelkortet og som vist på vores skelkonstateringen (Bilag 10).

Af tingbogen ses i øvrigt, at:

5n og 51 har været i særskilt eje siden 1979

5n sælges i 1979 til aktieselskabet af 29. april 1889 (bilag 12).

51 og 5m sælges i 1985 til Ejendomsinteressentskabet Dommervænget 16-28 og 32 (bilag 13).

Derudover er ejerboligerne og garagen opdelt i ejerlejligheder i 1977 tinglyst på matr. nr. 5n (bilag 15)

#### Byggesagsarkivet i kommunen:

Derefter har vi undersøgt byggesagsarkivet for begge ejendomme.

Jvf BBR

Er garagebygningen opført i 1968 (Bilag 14)

Det har dog ikke været muligt at finde en byggetilladelse for garagebygningen i arkivet, men der ligger approberede tegninger dateret 1962.

Så garagebygningen har, jvf BBR stået der siden 1968.

Ortofotos:

Ortofotos for ejendommene fra 1995 og til i dag er gennemgået for at se, hvordan området har været anvendt op gennem tiden (bilag 16).

Heraf fremgår det at Gragebygningen og p-pladsen mindst har været anlagt siden 1995 og adgangen til garagebygningen og p-pladserne er sket over matr. nr. 5n.

#### Parternes oplysninger:

Fremsendte oplysninger fra parterne er tillige blevet gennemgået og undersøgt, og det der har været relevant for skelkonstateringen er taget til efterretning.

#### **Formand D**

Garagerne er brugt og vedligeholdt af ejerforeningen. Først i forbindelse med henvendelse fra Advokat I på vegne af AB Dommervænget begyndte vi at kigge på kortene. Vi har ligeledes vedligeholdt parkeringsområdet, saltet og ryddet sne.

Garagerne har også været til debat (for hele området) vi har brugt dem siden 1977 og haft lås på samt vedligeholdt dem.

Jeg vil også tilføje at ejerforeningen endeligt købte garagerne i 1987 for ca. 450 tusinde. Den gang kendte man ikke til skeltvisten. Vi har ikke siden haft aftaler med AB Dommervænget omkring brug af garagerne. Vi har fået flere henvendelse fra AB Dommervænget om at de ønsker at leje garagerne, men vi mangler selv garageplads til vores beboere. Vi har kun en enkelt lejer af en garage som i forbindelse med fraflytning af ejerforeningen har fået lov at forlænge lejen af garagen.

#### **Næstformand G**

Da vi stiftede AB Dommervænget i 2004, troede vi at garager var udmatruleret til EF Dommervænget og området ved broen (den røde gangbro) var kommunes ejendom. Det var først i forbindelse med et påbud fra kommunen i 2015, hvor de bad os vedligeholde beplantningen omkring broen at vi begyndte at kigge på kort (matrikelkort). Den uoverensstemmelse det er vidste man allerede på den første generalforsamling for ejerforeningen. Da vi spørger kommunen hvis garagen er, er det kommunens opfattelse af garagen tilhører AB Dommervænget.

Jeg mener den bedste løsning var at EF og AB Dommervænget satte sig sammen og tog en snak. De forhandlingen vi startede, blev hurtigt afbrudt ved at erklærer hævde fra E også selvom man allerede vidste tvisten omkring garagerne da foreningen blev stiftet. Fra starten vidste EF Dommervænget hvor skellet var og derfor er de i ond tro. Det ville helt klart være naturligt med et lige skel. EF har ikke betalt ejendoms-skatte for området det har AD Dommervænget siden 2005. Vi skal droppe den her skelforretning og finde en rimelig pris for arealet og garagerne.

#### **Formand D**

Det var tilbage i 1974 at spekulanterne røg i spjældet. Vores ejerforening er først stiftet i 1977. Alt det med de herrer og generalforsamlingen var inden vi blev en ejerforening.

### **Landinspektør C**

Påpege at der har været særskilt ejer i over 20 år og derfor kan der være vundet hævd. (se ovennævnte punkt 6)

Spørgsmålet om ond tro kan alene afgøres af retten.

### **Næstformand G og Advokat H**

Nævner et forhold omkring en aftale og de bede om at denne kan forelægges inden der tages beslutning om skelforretning og H protesterer mod at skelforretning ikke er blevet udsat så materiale kunne være forberedt og fremført.

### **Landinspektør C**

Jeg har ikke modtaget noget materiale skønt der har været indkaldt to gange til skelforretningen og i begge tilfælde er blevet anmodet om materiale der kunne dokumentere skellet.

Jeg har flere gange anmodet om at få fremsendt materiale til sagen fra begge parter og jeg har ikke modtaget noget om en aftale.

Derfor vurderes, der har været tid nok til at fremkomme med dokumentation.

### **Næstformand G**

Spørger hvad så med det faktum at garagerne ifølge kommune fremgår af BBR. Det er vi jo nød til at forhold os til. Jeg mener vi har ret til at føle os snydt.

### **Landinspektør C**

Jeg har igen ikke modtaget eller kunne finde dokumentation på det.

### **Næstformand G**

Mener ikke at Landinspektør C har forholdt sig til fakta. Han mener C fra starten kun hat haft fokus på at han VILLE have den her skelforretning.

*Der holdes en pause*

### **Advokat H**

Begærer en suspension af skelforretning. Vi har mange flere oplysninger i sagen som vi ikke har haft tid til at forberede. Jeg er desværre nødt til at gå nu da jeg skal være et andet sted.

Landinspektør C

Bemærker til H at en uenighed vedr. skelforretningen må afgøres ved retten.

Jeg har ikke modtaget noget skønt flere anmodninger om at fremsende det til mig, så jeg må igen påpege, der har været tid til at fremkomme med dokumentation.

*Advokat H forlader skelforretningen*

## **7. Landinspektørens begrundelse for sin afgørelse om skellets beliggenhed**

Der er efter Landinspektørens vurdering jf. ovennævnte undersøgelser ikke tvivl om hvor skellet forløber, jf. matriklens oplysning (bilag 10).

Derfor omhandler skelforretningen ene og alene spørgsmålet, om der er vundet hævde i forhold til brugsforholdene mellem de to ejendomme.

Til brug for undersøgelse om hævde, har diverse ortofotos været gennemgået.

Fra perioden mellem 1995 - 2018, (bilag 16). Som det fremgår af billederne er der ingen tvivl om, at garagebygningen og P-pladserne har ligget der mindst siden 1995. Dette bekræftes også af BBR, hvor det står garagebygningen er opført i 1968.

Derudover er garagen opdelt i ejerlejlighed i 1977, tinglyst på matr. nr. 5n.

På baggrund af ovennævnte undersøgelse og udtalelser er det Landinspektørens vurdering, at der er foretaget en ejers råden af garagebygningen og p-pladsen i mere end 20 år, og skellet dermed ikke er beliggende efter matriklens udvisende, men efter de fysiske forhold, som er i garagemuren mod nord mod matr. nr. 51 og i bagsiden af p-pladsen løbende i en ret linje mod Østre Ringvej (bilag 17).

Efter drøftelser med parterne til skelforretningen, var det ikke muligt for Landinspektøren at opnå enighed om skellets beliggenhed. Skellet blev efterfølgende afsat af Landinspektøren med følgende begrundelse:

## **8. Beskrivelse af det afsatte skels beliggenhed og skelafmærkningen**

Skelafmærkningen er foretaget i overensstemmelse med punkt 7, og skellet er afmærket som på målebladet med nye skelrør. Der henvises til vedlagt måleblad, (bilag 17) af maj 2019.

### **9. Landinspektør bemærkninger vedr. forløb af skelforretning**

Parternes og øvrige indkaldte forelagde til skelforretningen synspunkter og holdninger vedr. skellets placering.

Der kunne ikke opnås enighed mellem parterne, hvorfor Landinspektøren har anvist skellets placering.

Matr. nr. 5n Nymarken, Roskilde Jorder, E/F Dommervænget 4-14 repræsenteret ved:

D, bestyrelsesformand

Advokat Morten Mark Østergaard, BuusMark Advokatfirma I/S

Direktør E, ... A/S

F, ...

Tiltræder og underskriver skelertilklæringen (bilag 18)

Matr. nr. 51 Nymarken, Roskilde Jorder, A/B Dommervænget 16-28 & 32, repræsenteret ved:

Næstformand G

Advokat H

Anerkender ikke skalafmærkningen og underskriver ikke skelertilklæringen.

Advokat H, forlader skelforretningen før skellet er afmærket.

Næstformand G, forlader skelforretningen da første rør nr. 3 er afmærket (bilag 17).

Da der ikke er opnået enighed om Landinspektørens afmærkning af skellet, skal det oplyses, at afsætningen af skellet er bindende, som angivet på bilag 17.

Med mindre en af parterne inden 8 uger efter modtagelsen af denne erklæringen har anlagt retssag mod den anden part om, at anerkende, at skellet er beliggende anderledes.

Sluttelig skal jeg i forbindelse med opgørelsen af omkostningerne (bilag 19) henled opmærksomheden på reglerne i Bekendtgørelse 2010-09-17 hr. 1084 om skelforretninger § 10, stk. 3 og 4, og § 11, stk. 4 (bilag 05).  
..."

## **Forklaringer**

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af G, L, M, N, O, J, I, P, Q, E og C.

G har forklaret, at han er formand for andelsboligforeningen. Han flyttede ind i ejendommen som lejer i 1994. Han var med til at forhandle med ejerne, DJØF og JØP, om et køb af ejendommen og det skete i 2004, og det var sådan, at Andelsboligforeningen blev etableret. De havde en advokat til at bistå dem med stiftelsen af andelsboligforeningen, men der blev ikke fokuseret på skellet mellem ejendommene.

Bestyrelsen kørte andelsboligforeningen i sæk i perioden fra 2005 til 2010. D var kommet i bestyrelsen, og der var klager over, at der blev tildelt lejligheder uden om ventelisten. D flyttede over i en lejlighed i Ejerforeningen i forbindelse med krakket af Roskilde Bank. Efter kort tid blev D formand i Ejerforeningen.

Han blev bestyrelsesformand for Andelsboligforeningen i 2010. Han har bl.a. været ansvarlig for et renoveringsprojekt, og der er kommet styr på foreningens økonomi med et fastforrentet lån på 1 pct.

Denne sag opstod i august 2016, hvor Roskilde Kommune over for Andelsboligforeningen påpegede, at beplantningen ud mod Østre Ringvej ikke blev vedligeholdt tilstrækkeligt. Han opdagede til sin forbløffelse, at skellet lå mærkeligt, og at garagerne lå på Andelsboligforeningens matrikel. Han ringede til kommunen og fik oplyst, at det kun var udhængt af garagerne, der lå på Ejerforeningens matrikel. Han fik oplyst af R at skellet lå fast. De skulle derfor finde ud af, om der skulle betales erstatning.

Han undersøgte med beboerne i Ejerforeningen om der kunne laves en aftale. Dem han talte med, vidste ikke noget om situationen med skellet, men der var andre, der havde hørt rygter om det. Ejerforeningen havde eksisteret i 40 år og havde erhvervet garagerne, og man kunne formode, at de havde set skelkortene i den forbindelse, men det havde de ikke.

Inden I fremsendte et forslag til en aftale, havde der været nogle møder mellem Andelsboligforeningen og Ejerforeningen om kloakken, hvor skellet var blevet drøftet. Parterne var enige om, at det var noget roderi. Q bad Andelsboligforeningen om at sende et udkast til en aftale til bestyrelsen. I skrev til den daværende formand, S, hvor han foreslog, at sagen blev løst i mindelighed uden en skelforretning. Andelsboligforeningen havde gode hensigter og havde ikke tænkt sig at gøre noget stort ud af det.

S kastede sagen fra sig og lagde den over til administrator, E, som besvarede I henvendelse meget arrogant. E skrev, at Ejerforeningen ikke var bekendt med skelforholdene, og at foreningen havde vundet hævd. Han spurgte en landinspektør, der oplyste, at man skulle være i ond tro for at vinde hævd. I skrev til E, at der ikke var grund til at afholde en skelforretning, da der ikke var tvivl om, hvor skellet gik. E fastholdt, at der skulle være en skel-forretning, som skulle forestås af ... Landinspektører. E skrev, at han allerede havde talt med en medarbejder fra ... Landinspektører om arealoverførslen.

Han var stærkt forundret, da han ikke kunne se, at der var behov for en skelforretning, men hvis der skulle afholdes en skelforretning, var det afgørende for Andelsboligforeningen, at der blev valgt en uvildig landinspektør.

J indkaldte til en skelforretning den 8. november 2019. I anfægtede, at der kunne holdes en skelforretning førend der var truffet afgørelse om Cs habilitet. J aflyste herefter skelforretningen.

Den 5. november 2019 skrev C, at skelforretningen ville blive gennemført alligevel, og han henviste til en bekendtgørelse. Det var tre dage før skelforretningen skulle afholdes. Andelsboligforeningen protesterede, da der ifølge bekendtgørelsen skulle indkaldes med 14 dages varsel. C aflyste herefter skelforretningen. Det viste sig, at C var i et klient-forhold med Ejerforeningen.

Det er næsten umuligt at få afsat en landinspektør der er beskikket, da han besidder en særlig betroet stilling. Han vidste derfor, at skelforretningen med C ville blive en farce. På selve skelforretningen var formand T fraværende på grund af sygdom. Han mødte derfor på Andelsboligforeningens vegne, og han oplyste, at han ville optage skelforretningen. Han havde ikke tillid til, at skelforretningen ville foregå på en normal måde. Han ville gerne have en hegnssynsmand med, men det blev afvist, da det kostede for meget.

Der var tre landinspektører til stede på skelforretningen; C, K og J, sidstnævnte deltog som referent.

Under skelforretningen holdt D et kort op, hvor man tydeligt kunne se skelstregen gennem garagerne. D sagde, at Ejerforeningen altid havde haft den opfattelse, at skellet gik med 1/3 til Ejerforeningen og med 2/3 til Andelsboligforeningen. D blev herefter afbrudt af advokaten der sagde, at det var irrelevant med skellet, og at det afgørende var brugsretten.

Q har også sagt til ham, at Ejerforeningen var klar over, at der var noget der ikke var som det skulle være med skellet, men de viste ikke hvad.

Det var den hvide streg på skelkort, bilag 07 til Redegørelse vedr. skelforretning, som D henviste til. D udtalte på skelforretningen, at han mente en brønd burde tilhøre Ejerforeningen, men den lå dybt inde på Andelsboligforeningens matrikel. Det er ham en gåde, hvordan D kunne tro, at den skulle tilhøre Ejerforeningen. Under skelforretningen spurgte C om Ejerforeningen ville have tørrepladsen med, hvorpå D svarede "nej den har vi ikke behov for". Han forlod herefter skelforretningen, da han ikke kunne klare det mere. Hvis ikke man kan stole på autoriteterne, så kan vi ikke have et samfund der fungerer.

Han blev vred, da han modtog redegørelsen fra skelforretningen. Han skrev en mail til ... Landinspektører, der medførte, at de enten var nødt til at stævne ham for injurier eller forsøge at gøre hans lydfil ulovlig. Han blev ikke stævnet for injurier.

Lydfilen fra skelforretningen er ikke fremlagt i sagen, fordi han håber, at de indkaldte vidner vil tale sandt, men også fordi D er afgang ved døden, så ud fra et etisk synspunkt, har han afholdt sig fra at fremlægge den. Han vil kun fremlægge lydfilen, hvis det bliver strengt nødvendigt.

Hans håb er, at sagen bliver afgjort efter sund fornuft. Det naturlige vil være, at Andelsboligforeningen får en form for erstatning. Andelsboligforeningen ville have været tilfreds med 300.000 kr. og lidt leje. Der kunne sagtens have været fundet en mindelig løsning.

Ejerforeningen har oplyst, at foreningen har erhvervet garagerne af advokat U, som var advokat for Magistrenes Pensionskasse og DJØF. Et selskab ejet af advokat U havde købt garagerne, og da advokat U afviklede sin advokatforretning blev garagerne i 1986 solgt til Ejerforeningen. Skellet kunne ikke blive berigtiget i den forbindelse, fordi advokat U ikke ejede jordstykket. Den konstellation gør, at Ejerforeningen har været i god tro om ejerforholdet.



Begge parter har begået fejl, og sagen burde afvikles på en tilfredsstillende måde for begge parter.

Under skønsforretningen blev der fremlagt et tilbud på tilkørsel til garagerne fra Andelsboligforeningens matrikel. De talte om at tilkørslen kunne ske langs hækken eller bagom ejendommen. Uanset hvad det ender med, bliver der lavet parkeringspladser ved blok 16. Skønsmanden har uforståeligt nok vurderet, at det omtvistede areal har en højere værdi for Ejerforeningen end for Andelsboligforeningen. Han mener, at skønsmandens vurdering er helt forkert, og man burde have valgt en skønsmand uden for Roskilde. Det viser sig, at skønsmanden og sagsøgtes advokats kontor begge er sponsorer i ....

Skønsmanden værdiansatte garagerne til langt under det beløb, som Ejerforeningen havde betalt for dem. Det næste var, at skønsmanden konsekvent afviste, at Andelsboligforeningen havde nogen interesse i området, men Andelsboligforeningen er naturligvis interesseret i grundstykket. Skønsmanden vurderede også, at Ejerforeningen havde mulighed for at opsætte en bom, der ville forhindre tilkørsel, men Andelsboligforeningen havde slet ikke tænkt sig at køre den vej, og hvordan skulle Ejerforeningen håndtere ambulancer og andre udrykningskøretøjer, der skal kunne køre uhindret forbi, hvis der var en bom.

Han optog også skønsforretningen, og der blev ikke nævnt noget om en bom. Meget senere skrev Ejerforeningen, at de kunne sætte en bom op, hvilket skønsmanden bekræftede. Han spurgte skønsmanden, hvorfor han ikke havde skrevet noget om bommen i skønsrapporten, som skønsmanden skrev 14 dage efter forretningen. Hvis bommen var blevet omtalt på skønsforretningen, havde Andelsboligforeningen gjort gældende, at det ikke kunne lade sig gøre.

Andelsboligforeningen skiftede advokat undervejs, da det ikke virkede til, at advokaten interesserede sig for sagen.

Han har ikke ændret synspunkt. Han synes stadig Andelsboligforeningen og Ejerforeningen skal forsøge at finde en mindelig løsning. Andelsboligforeningen vil ikke betale 170.000 kr. for skelforretningen. Det er ikke udspecificeret hvad beløbet dækker og beløbets størrelse er helt ude af proportioner.

Det er ikke sandsynligt, at Ejerforeningen har været i ond tro. Der har været mange advokater ind over og nogen har vidst, at der var et problem.

L har forklaret, at han er konstitueret formand i Ejerforeningen. Han blev seniorpensionist i 2021. Han har boet i Ejerforeningen siden den 1. september 1984. Der er 154 medlemmer af Ejerforeningen.

Han vil ikke tro, at man kunne holde det hemmeligt blandt Ejerforeningens medlemmer, hvis nogen havde været klar over, at skelforholdene var som de er. Der har ikke været talt om det eller skrevet om det i referater før sagen opstod i 2016.

Det er Ejerforeningen der anvender garagerne. Cityparkering overvåger deres parkeringsplads, om man får som medlem af foreningen en licens til parkering. Han har haft en garage siden 1987, men ikke i nr. 14. Han bor i nr. .... Han har ikke kendskab til, at Andelsboligforeningen har benyttet garagerne eller p-pladserne.

Den primære trafik til gangbroen er fra Gyvelvej. Hedeboparken har deres egen udgang til Ringvejen. Alle kan benytte gangbroen. Der er ingen der kører i bil fra Dommervænget til udgangen ved gangbroen.

Han har ikke hørt om, at man vil opsætte en bom. Han blev overrasket over at høre det. Det er kun Ejerforeningens medlemmer, der kan parkere på det omstridte areal.

Det kort, som D holdt op på skelforretningen, har han aldrig set. Han mener, at Ejerforeningen blev opmærksom på skelforholdene i 2017 i forbindelse med kontakten til Andelsboligforeningen om sagen. Ejerforeningen har ikke altid kendt til skelforholdene omkring garagerne og parkeringsarealet.

Han indtrådte i bestyrelsen i 2017 eller 2018. På det tidspunkt var D formand. Han tror ikke, at bestyrelsen vidste, hvor skellet lå. Hvis D har udtalt sig som påstået på skelforretningen, har han ikke nogen forklaring på det, andet end at D havde sin egen måde at sige tingene på. Han var meget egenrådig, og han bestemte det meste.

Det har aldrig været på tale at sætte en bom op, og det kommer heller aldrig til at ske, da der skal være uhindret adgang til garagerne. Han ved ikke hvem der har bragt det på tale. Han var ikke til stede på skønsforretningen.

Der er ingen fra Andelsboligforeningen, der lejer sig ind i garagerne. Man betaler ikke for at parkere, men man skal have en licens liggende i bilens forrude.

M har forklaret, at han boede i Ejerforeningen i perioden fra juni 2005 til januar 2020. Han blev valgt ind i bestyrelsen i oktober 2006 og blev formand i 2011. Han forlod bestyrelsen i 2013, hvorefter han blev medlem af Ejerforeningens vedligeholdelsesudvalg.

Han kendte ikke til skellets beliggenhed før Andelsboligforeningen henvendte sig. Han har set en situationsplan, men selve skellet har han ikke beskæftiget sig

med. Der er ingen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer der har nævnt noget om det. Han har ikke siddet i bestyrelse samtidig med D.

Da han skrev en mail til Andelsboligforeningens bestyrelsen i maj 2017 [bilag 40], var skelforholdene kendt. Han modtog en mail fra G den 20. april 2017 i forbindelse med Andelsboligforeningens generalforsamling, hvor problemet med skellet var nævnt.

Han var ikke involveret i bestræbelserne med at finde en løsning. Han sendte Gs mail videre til Ejerforeningens bestyrelse, da det G havde skrevet, ikke havde noget med vedligeholdelse at gøre.

Det var Ejerforeningens medlemmer, der benyttede garagerne. Han var involveret, da garagerne blev vedligeholdt i form af ny tagbelægning og maling af træværket. Bagsiden af garagerne lå på Andelsboligforeningens område, og der var to tørregårde, en der tilhørte Andelsboligforeningen og en, der tilhørte Ejerforeningen. De kontaktede Andelsboligforeningens bestyrelse for at høre om de måtte beskære beplantningen der stødte op til bagsiden af garagerne, så de kunne komme til at male.

Ejerforeningen stod for vedligeholdelsen af det omtvistede areal og ryddede sne. På selve vejen er det kun det midterste stykke, der tilhører Ejerforeningen, mens begge udkørsler hører til Andelsboligforeningen. Ejerforeningens vicevært har desuagtet ryddet sne på hele vejen.

Man kunne leje en garage, men ikke parkeringspladserne. Han har ikke nogen viden om, at Ejerforeningen købte garageanlægget i 1987

**Skønsmand N** har forklaret, at han er uddannet diplomvaluar og har arbejdet som erhvervsejendomsmægler siden 2005. Han driver fire butikker og har 23 ansatte. Virksomheden er primært beskæftiget i Roskilde og Køge.

Han har afgivet skønserklæringerne i sagen og kan vedstå disse. Han har vurderet, hvad det omtvistede areal kan sælges for eller udlejes til.

For at en given genstand har en værdi, skal man have ordentlig adgang til genstanden, i dette tilfælde garagerne. Hvis adgangen er begrænset, besværlig eller ikke til stede, så har det betydning for værdien. I det tilfælde, at man kan lave en adgang, vurderer han om det vil være mere bekosteligt end selve værdien af garagerne. Hvis ikke der er en adgang til garagerne, har de ingen værdi. Som det så ud under skønforretningen, så havde garagerne ingen værdi for Andelsboligforeningen, da 1/3 af garagerne var placeret på Ejerforeningens ejendom,

og da der ikke var adgang til garagerne fra Andelsboligforeningens side på grund af nogle tørrepladser.

Han blev under skønsforretningen forevist et tilbud fra en entreprenør på etablering af adgangsvej til det omtvistede areal fra Andelsboligforeningens side, men udover den angivne pris på 241.893,75 kr. vil der være omkostninger til bortfjernelse af tørrepladser, træer og buske. Hertil kommer, at der skal etableres porte til selve garagerne, som kun vil kunne anvendes til depotrum, da der ikke kan holde en bil i den del af garagerne, der tilhører Andelsboligforeningen. Omkostningerne forbundet med etablering af adgangsvej mv. skal trækkes fra hans værdiansættelse.

Han husker, at han på skønsforretningen spurgte, hvad der var af adgangsbe- grænsninger til arealet, hvorpå D nævnte, at det havde været tale på tale at opsætte en bom. Det er muligt, at han har misforstået det D sagde. Han har ikke undersøgt om det rent faktisk var muligt at opsætte en bom.

Hvis Ejerforeningen har bemyndigelsen til at udstede p-licenser, har det kun værdi for Ejerforeningen. Hvis man ikke kan parkere på parkeringspladserne, har de ingen værdi.

Hans ejendomsmæglerfirma, ..., har 20 sponsorater på Sjælland. ... og Buus Mark Advokatfirma, som repræsenterer Ejerforeningen i denne sag, er begge sponsorer i .... Han deltager ikke i nogen sponsormøder. Han oplyste det ikke forud for hans udmeldelse af skønsmand i sagen, da han ikke fandt det relevant.

Man kan sige, at garagerne med det matrikulære skel har en begrænset værdi for begge parter, men da Ejerforeningen har garageportene, har foreningen nem adgang til at anvende sin andel af garagerne til f.eks. depot.

Den generelle værdi af jorden er afhængig af anvendelse og byggeret. Det omtvistede areal på 250 m<sup>2</sup> har en værdi, men igen er det afhængigt af, hvad man anvender det til. Hvis det forudsættes, at der bygges garager, er det almindelig erhvervsjord, der har en værdi af 300-500 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvis garagerne ligger i tilknytning til en ejendom. Hvis arealet ikke har tilknytning til en ejendom, så vil værdien være 500-1000 kr./m<sup>2</sup>. Grundprisen på jord til almindeligt byggeri var i 2020 ca. 4.000-5.000 kr. inkl. moms/m<sup>2</sup>.

D repræsenterede Ejerforeningen på skønsforretningen. Der var også re- præsentanter for Andelsboligforeningen, men han husker ikke deres navne. De stod foran garagerne og havde en snak om forskellige ting. Der var mange til stede, da D nævnte det med bommen, men han ved ikke om andre hørte det. De talte om forskellige muligheder for at regulere adgangsveje, men det var

ikke noget han tillagde som en forudsætning for besvarelse af alle spørgsmålene. Han havde ikke noteret det i sine interne noter. Han fastholder, at det blev sagt, selv om han har fået oplyst, at det ikke fremgår af lydfilen.

O har forklaret, at han er landinspektør i Roskilde Kommune og beskæftiger sig med vejura og kystbeskyttelse. Han har ikke været involveret i sagen, men han talte med G i sidste uge.

Det fremgår af kort, der viser det matrikulære skel, at der er lavet en knæk, hvilket han antager skyldes gangbroen. Hvis kommunen skal lave et anlæg, der ligger på en privat matrikel, skal der enten laves en aftale eller eksproprieres. Kommunen har ikke en mening om skellet mellem private grundejere, men alene den del, der vender ud mod offentlig vej.

Hvis man vil ændre et skel, henvender man sig til en landinspektør, der opretter en sag og sender den til byggeafdelingen i kommunen. Sagen sendes herefter i høring, og på den baggrund kan der gives en godkendelse og sagen sendes til Geodatastyrelsen. En landinspektør bliver involveret i sagen, hvis der skal ændres i et skel mellem to private ejendomme. Sådan er proceduren i dag. Han er ikke bekendt med, hvordan procedurerne var i 1980.

J har forklaret, at hun ikke længere arbejder i ... Landinspektører. Hun husker skelforretningen, hvor de var tre landinspektører til stede; C, K og vidnet. Det er sædvanligt at være to landinspektører til stede, hvor den ene assisterer med at sætte skelpæle. Hun kan ikke svare på, hvorfor K skulle med den dag, men han var under oplæring i firmaet og var udelukkende med som observatør. Vidnet skrev referatet.

Hun husker ikke noget om, at skelforretningen blev udsat, eller at hendes beslutning herom blev overtruffet af C. På skelforretningen var det C, der traf beslutningerne, men han sparrede med hende. Hun havde ikke beskikkelse og kunne ikke selv afholde en skelforretning.

Hun mindes ikke, at D udtalte sig om, hvordan Ejerforeningen havde opfattet skelforholdene, men hun husker, at D, efter at være blevet præsenteret for et kort, udtalte, at han godt kunne se, at skellet gik ned igennem garagerne. Parterne havde forud for skelforretningen fået tilsendt et oversigtskort over det matrikulære skel.

**Advokat I** har forklaret, at han varetog administrationen af Andelsboligforeningen. Der havde været en dialog mellem Andelsboligforeningen og Ejerforeningen, og han fik til opgave at udforme en aftale, som blev sendt til

Ejerforeningens bestyrelse. Efter en måneds tid modtog Andelsboligforeningen et brev fra Ejerforeningens administrator, E.

Der var tale om et aftaleoplæg, og han havde lavet teksten ud fra, hvordan han havde forstået at dialogen mellem de to foreninger havde været. Ejerforeningen afviste hans oplæg med henvisning til, at der var vundet hævd. Ejerforeningen foreslog, at ... Landinspektører kunne ordne arealoverførslen til Ejerforeningen uden at det skulle koste Andelsboligforeningen noget. Ejerforeningen begrundede ikke valget af ... Landinspektører. Det kom op senere hen, at Ejerforeningen udpegede ... Landinspektører til at udføre skelforretningen. Andelsboligforeningen var utryk idet man mente, at ... Landinspektører, eller en landinspektør, der senere var inddraget i ... Landinspektører, havde været involveret ved udstykningen.

Han var involveret i sagen op til skelforretningens afholdelse. Andelsboligforeningen havde to hovedsynspunkter, dels at C var inhabil dels at sagen slet ikke var egnet efter udstykningslovens § 35. De forhold blev indbragt over for Geodatastyrelsen, som alene tog stilling til habilitetsspørgsmålet. ... Landinspektører aflyste skelforretningen, men det holdt kun i to dage, hvorefter der skete genindkaldelse. Derfor tog Geodatastyrelsen kun stilling til habiliteten og ikke hensigtsmæssigheden. Han mente, at det var helt forkert, at udstykningslovens § 35 kunne anvendes i den situation.

Han kan se, at det var J, der aflyste skelforretningen, og landinspektør C der genindkaldte. Han oplevede at Andelsboligforeningen blev kørt over, og at Ejerforeningen dikterede det hele.

P har forklaret, at han er andelshaver og har siddet i bestyrelsen i en længere årrække. Han arbejder med revision til daglig.

Han husker, at der var møder mellem de to foreninger vedrørende fælles rør og kloaker. Det var omkring den 24. maj 2017. De havde fået en henvendelse fra M der sad i Ejerforeningens vedligeholdelsesudvalg. Der blev aftalt et møde, da Ejerforeningen gerne ville have indsigt i linjeføringen. Mødet blev sat til den 6. juli 2017. Q og M deltog for Ejerforeningen og daværende formand T, G, V og vidnet deltog fra Andelsboligforeningen.

Det fremgår af mailkorrespondancen, at Andelsboligforeningen på mødet ønskede at drøfte skelforholdene på baggrund af en henvendelse i 2017 fra Roskilde Kommune vedrørende hegnet ud til Ringvejen. Det G der havde dialogen med kommunen.

Andelsboligforeningen forelagde, at Ejerforeningen brugte Andelsboligforeningens pumpe-system, hvilket Ejerforeningen godt var klar over. Der blev drøftet en fordelingsnøgle.

Skellet blev også bragt på bane, men Ejerforeningens repræsentanter var ikke meget for at tale om det. De henviste til, at spørgsmålet var sendt videre til bestyrelsen. For ham at se var der ingen tvivl om, at Ejerforeningens repræsentanter godt var klar over skelforholdene. De sagde det ikke direkte til ham, men de sagde, at de kunne konstatere, hvor skellet gik ud fra de tegninger som Andelsboligforeningen havde lagt frem på mødet. Der var flere kort, der omfattede rørføring og matriklerne.

Q har forklaret, at han er pensionist. Han har boet i Ejerforeningen siden 1999. Han har været formand for bestyrelsen i otte år fra 2001/2002 og har været suppleant i fire år.

Han var godt klar over skelforholdene, og han fortalte om det til Gud og hvermand i Ejerforeningen. Det var på Krak.dk, at han fandt frem til matrikelgrænserne og opdagede, at Ejerforeningens matrikel gik ind over græsplænen til Andelsboligforeningen, og at skellet gik igennem garagerne. Det var omkring 2005, at han opdagede det. Han kan ikke huske det præcise årstal.

Der blev holdt et par møder mellem de to foreninger omkring et samarbejde om fælles vedligeholdelse og udveksling af erfaringer. Der var mange fælles problemstillinger.

Han har ikke skrevet ned, hvornår han fandt ud af, hvordan skelforholdene var, men det var før 2016. Det er muligt, at dem han har fortalt det til har glemt det.

Han var formand for Ejerforeningen fra ca. 2002-2010. Han var med til at optage et 20-årigt lån til vinduesrenovering og det lån udløber i år. Han har ingen erindring om et salg af garagerne.

E har forklaret, at han er beskæftiget med at administrere ejerforeninger, herunder Ejerforeningen siden 2009. Som administrator tager man sig af det økonomiske og regnskabsmæssige og bistår med formalia i forbindelse med generalforsamlingen.

Han fik i 2017 en henvendelse fra Ejerforeningens daværende formand, D, om et stort krav rejst af Andelsboligforeningen. D havde modtaget nogle tegninger, hvor garagerne lå på Andelsboligforeningens grund. D kunne ikke forstå det, da Ejerforeningen havde skøde på garagerne og havde anvendt garagerne siden stiftelsen. Garagerne kunne ikke tilhøre andre end

Ejerforeningen. Der måtte være sket en fejl ved udstykningen. Vidnet vejledte D om, at Ejerforeningen skulle se tiden an.

Da han besvarede Is henvendelse, tilbød Ejerforeningen at afholde omkostningerne til at få skellet rykket i overensstemmelse med anvendelse. Andelsboligforeningen svarede ikke, heller ikke efter en rykker. Han modtog til sidst et afslag fra Andelsboligforeningen.

Ejerforeningen satte gang i en skelforretning, da Ejerforeningen ikke mente, at de kunne undlade at gøre noget. ... Landinspektører kom på banen, fordi Andelsboligforeningen havde forlangt det. Vidnet kender ikke noget til, at Ejerforeningen skulle have samarbejdet med ... Landinspektører før.

På skelforretningen var er et kort, hvor man tydeligt kunne se skellinjen. Det var den tegning D pegede på. Som vidnet forstod det forklarede D, hvordan skellet lå, men han var blevet spurgt om, hvor han troede at skellet lå. Vidnet kan ikke forestille sig, at D vidste, at skellet lå som det gjorde. Skellet svarede jo ikke til den måde arealet blev anvendt på.

Vidnet blev først bekendt med problemstillingen, da han modtog aftaleudkastet udarbejdet af advokat I. Det har aldrig været nævnt til de møder, hvor han har deltaget. Han har heller ikke hørt om det i anden sammenhæng. Q har ikke nævnt det for ham. Der er vel ingen interesse i at holde sådan en oplysning hemmelig.

Ejerforeningen har haft skøde på garagerne i al den tid, han har været administrator på ejendommen. Han har altid ment, at Ejerforeningen havde ret til at anvende garagerne fordi foreningen ejede garagerne.

Han mener, at det var Andelsboligforeningen, der foreslog, at ... Landinspektører blev anvendt. Han ved ikke, hvorfor Andelsboligforeningen klagede over inhabiliteten. Han opfattede de to foreninger som venner, og hvis ... Landinspektører kunne håndtere opgaven, hvorfor skulle man så ikke vælge dem.

Vidnet var til stede på skelforretningen. Han husker ikke om den tegning, som D stod med, var en som D havde medbragt eller en, der blev overdraget ham på forretningen. D pegede på tegningen og viste hvor skellet lå. Foreholdt kort [ekstrakt s. 224] forklarede vidnet, at D pegede på den hvide streg.

Han kan ikke genkende, at D skulle have udtalt, at Ejerforeningen altid havde ment, at skellet lå der. D sagde, at Ejerforeningen altid havde væ-



ret af den opfattelse, at de ejede arealet i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, hvilket vil sige hele garageanlægget og parkeringspladserne.

Han kender ejendomsmæglerfirmaet .... Det er den lokale ejendoms-mægler. Vidnet har lavet forretninger med ..., men vidnet sidder ikke i nogen loge eller har sponsorater samme sted som .... ... har udlejet nogle lokaler til nogle af de Ejerforeninger, som de administrerer.

Han husker ikke præcist, vad der blev sagt på skelforretningen, men han husker essensen. Der var en løbende dialog mellem Ejerforeningen og Andelsboligforeningen, og der blev talt højt mellem de to parter. Der var flere forskellige der udtalte sig, og de to parter var ikke enige om noget.

C har forklaret, at han kan vedstå sin skelerklæring og redegørelse af skelforretningen.

Andelsboligforeningen rejste tvivl om hans habilitet, da ... Landinspektører på et tidspunkt havde foretaget nogle opmålinger for Ejerforeningen til brug for BBR. Han var ikke i tvivl om, at der ikke forelå inhabilitet, men sagen blev forelagt Geodatastyrelsen inden han blev tilknyttet sagen. Der gik nogle måneder inden Geodatastyrelsen fik svaret, og de var nødt til at aflyse den første skelforretning. Afgørelsen fra Geodatastyrelsen er ikke blevet indbragt for retten.

Forevist udskrift vedrørende ekstern indberetning i BBR af 14. marts 2018 [ekstrakten s. 197], forklarede vidnet, at han ikke ved, om det var det, der udløste tvivlen om habiliteten, men det var på grund af en tidligere opmåling.

Bilag 6 til redegørelsen er et kort, hvor det skel Andelsboligforeningen gjorde gældende er indtegnet, og bilag 07 er et kort, hvor det skel Ejerforeningens gjorde gældende er indtegnet. Planerne er lavet ud fra, hvad parterne oplyste på dagen. Det er ikke på baggrund af noget, som han har observeret.

Skelforretningen endte således som det er markeret med fed på kortet vedlagt skelerklæringen.

Foreholdt, at han ifølge Andelsboligforeningen på skelforretningen skulle have forespurgt Ejerforeningen om de ville have tørregården, forklarede vidnet, at han ikke kan huske at han har spurgt sådan. Han går ud fra, at han har spurgt, hvem der anvendte den, og hvem der havde vedligeholdt den. Hvis det er optaget på lyd, at han har udtalt sig sådan, så har det ikke været ment sådan. Retorikken har muligvis været sådan, men det er jo ikke sådan en skelforretning foregår.

Han husker ikke, at D skulle have oplyst, at Ejerforeningen altid havde vidst, at skellet lå som det lå. Hvis D havde sagt sådan, havde det ikke haft indflydelse på hans afgørelse.

Der blev ikke nævnt noget om en brønd under skelforretningen. De var tre landinspektører til stede på skelforretningen. Sædvanligvis er man to af sted, men de havde K med som observatør. Det er ikke med i prisen, at K var med.

Han har ikke forholdt sig til spørgsmålet om god/ond tro. Det er afgørende for at vinde hævde, men han har ikke som landinspektør kompetence til at træffe afgørelse om det.

Han støtter sig til referatet, hvoraf fremgår, at Ejerforeningens repræsentant oplyste, at Ejerforeningen først var blevet opmærksomme på skellet, da Andelsboligforeningen henvendte sig.

Han var ikke involveret i at skrive referatet, men han læste det igennem og havde ingen bemærkninger til det. Den skelforretning de først havde indkaldt til blev aflyst, fordi de havde henvendt sig til Geodatastyrelsen. Han husker ikke, at skelforretningen blev aflyst endnu engang, hvor han fastholdt forretningen.

Han er ikke blevet indklaget til landinspektørnævnet selv om G truede med at gøre det.

### **Parternes synspunkter**

**A/B Dommervænget 16-28 & 32** har i sit påstandsdokument af 16. januar 2023 anført:

"...

#### **ANBRINGENDER:**

Til støtte for påstand 1 m.fl. gøres det gældende,

at beboerne i ejerforeningen (sagsøgte) allerede i forbindelse med den stiftede generalforsamling i 1977 var klar over, at der var problemer med matrikelkortet omkring garagerne mm. ved blok 14, dvs. hele arealet jf. påstand 1. Byggeriet var i sin tid i øvrigt ét byggeri, med samme ejer, hvorfor det i princippet var ligegyldigt, præcis hvor de var beliggende. Sagsøgte har derfor været i ond tro siden. Dette blev også underbygget af sagsøgte nu forhenværende formands udtalelse under skelforretningen, hvor han tydeligt anviste og forklarede, hvor de altid mente skellet havde været beliggende, hvilket er identisk med den i påstand 1 beskrevne beliggenhed, svarende til skitsen i bilag 37.

Som det er anført i redegørelsen fra skelforretningen, så har landinspektøren ikke taget stilling til ond tro, hvilket er en direkte mangel i hans behandling af skelforretningen, jf. redegørelsen side 6.

Da sagsøgte har været i ond tro i hele perioden, kan sagsøgte ikke vinde hævvd. I det tilfælde det først har stået klart for sagsøgte senere i forløbet, har det fortsat været i så lang en periode, at den onde tro forhindre hævvd, da sagsøgte siden 1977 løbende har foretaget yderligere køb, udlejet jordstykker mv., og må derfor antages at have været bekendt med ejendomsgrænserne

Landinspektøren har ved sin afgørelse altså lagt forkerte faktiske oplysninger til grund for sin afgørelse.

Som bilag 24 er fremlagt sagsøgtes bestyrelsesberetning af 24. oktober 2018, hvori garagerne omtales i gåseøjne som "vores", hvilket også indikerer, at sagsøgte vidste, at der var noget galt med skellet. Hertil kommer endvidere, at sagsøger og sagsøgte har holdt møder om, hvem der skal betale for service af kloaknettet, og hvor sagsøgte bl.a. erkendte der var et problem.

Videre må det have stået klart for sagsøgte, at sagsøger ikke ville acceptere, at sagsøgte uberettiget kunne bruge det omtvistede areal herunder garagerne.

#### Vedr. den subsidiaere påstand m.fl.:

Som sagsøger allerede under og inden skelforretningen gjorde gældende, så fastholdes det at landinspektøren var inhabil. Til støtte herfor kan bl.a. henvises til at ... A/S et år før selve skelforretningen anmeldte ændringer i BBR på vegne af sagsøgte. En registrering som var tydelig til gunst for sagsøgte og ugunst for sagsøger.

Det fremgår af bilag 25, som er mail af 12. juli fra Roskilde Kommune, samt BBR-udskrift med ændringer fra december 2018 jf. bilag 26.

... A/S havde således allerede etableret et klientforhold med sagsøgte inden sagen/skelforretningen tog sin begyndelse, hvorfor der kan stilles tvivl om hvorvidt ... A/S således havde taget stilling i sagen til fordel for sagsøgte, før selve skelforretningen.

Det bemærkes også, at landinspektør C har tegnet en ny skellinie med et knæk omkring en brønd, der befinder sig et helt andet sted end genstanden for skelforretningen. Brønden var overhovedet ikke nævnt under skelforretningen.

I den helt afgørende redegørelse for skelforretningen (bilag 15) citere Landinspektøren formanden for ejerforeningen D for at placere skellet som:

*"Vi har altid været af den opfattelse at garagerne og parkeringspladsen var ejet af EF Dommervænget og lå på vores ejendom og skellet lå parallelt med hegnet ved parkeringspladsen ( skitseret af landinspektøren på bilag 07)"*

Denne sætning forekom på intet tidspunkt ved skelforretningen. Det som D sagde var det diametralt modsatte, som citeret tidligere:

*"Bestyrelsen har altid været af den opfattelse at skellet lå med 2/3 på andels-boligforeningens side og 1/3 på vores side."*

Derudover kan man videre på optagelsen af mødet høre C sige til sagsøgte:

*"Hvad vi I have? Vil I have tørregården med"*

Hvortil D svarer: *"Nej, den er lige meget"*.

Samlet lyder landinspektørens afgørelse af væsentlige mangler og skal tilsidesættes/hæves.

Det gøres derfor gældende, at der ved Rettens bedømmelse af sagen, skal ses helt bort fra alle landinspektørens vurderinger og resultater.

Til støtte for påstand 2 gøres det yderligere gældende,

Såfremt Retten giver sagsøger medhold i påstand 1, så har sagsøgte uberettiget lejet garageanlæg mv. ud i en periode på over 10 år.

Sagsøgte derved har opnået en uberettiget berigelse, som med rette bør tilfalde sagsøger. for leje af garageanlæg for de seneste 10 år.

De erstatningsretlige betingelser må derfor anses for opfyldt.

Til støtte for den subsidiære gøres det yderligere påstand:

Såfremt retten måtte komme frem til, at sagsøgte har vundet ejendoms-hævd over det omtvistet areal, eller dele heraf, medfører dette ikke, at sagsøgte tillige har vundet ejendomsretten til de fysiske garagebygninger.

Sagsøgte må i dette tilfælde derfor dømmes til at betale for de af sagsøger afholdte ejendomsskat, som må antages af være afholdt på vegne af sagsøgte, samt værdien af de fysiske bygninger som fortsat er ejet af sagsøger, men som i givet fald nu står på sagsøgtes ejendom.

Til støtte for påstand 3 gøres det yderligere gældende,

Det var sagsøgte som rekvirerede skelforretningen, og sagsøger forsøgte at løse sagen i mindelighed mellem parterne, herunder bl.a. ved at fremsende udkast til en aftale herom, jf. bilag 11. De meget omfattende omkostninger til landinspektøren er således alene påløbet sagen, på grund af sagsøgtes dispositioner. Med henvisning til udstykningsloven § 39, herunder sagens forløb, interessen i- samt hvem som har fået noget ud af skelforretningen, bør omkostningerne tilpligtes sagsøgte at afholde, subsidiært en mindre andel heraf.

Ad syn og skøn samt generelt:

Sagsøger bestrider fortsat på det kraftigst skønsmandens værdiansættelser og vurderinger.

Grundlæggende anlægger skønsmanden den vurdering at garagerne ikke er noget værdi for sagsøger, fordi kun 2/3 af garagerne ligger på sagsøgers jord, og der kan ikke skabes adgangsveje. Omvendt tillægges de værdi for sagsøgte, selvom kun 1/3 af garagerne lægger på deres grund – det savner altså logik.

I forhold til tilkørselsforholdene, gøres det gældende, at tilkørselsforhold kan ændres, således at der kan etableres en tilkørsel fra sagsøgers egen ejendom, hvilket sagsøger allerede havde indhentede tilbud på, inden der blev afholdt syn og skøn jf. bilag 28.

Derudover er der forholdet om bommen, herunder hvem der er nævnt den (det ved ingen), hvornår den er blevet nævnt (det ved ingen), den er ikke nævnt i ref. fra skønsforretningen eller lignende mm. Skønsmanden tillægger dog bommen afgørende betydning for adkomsten og værdien, hvilket gør det mere endog uforståeligt, at den ikke er nævnt i den oprindelige skønsrapport.

Endvidere er der forholdet om hvorvidt, at der skal skabes adgang fra sagsøgers side, hvilket skønsmanden i vid udstrækning bestrider – uagtet, at der er fremlagt projekt herom.

Skønsmanden har konsekvent ændret på sine vurderinger, efterhånden som sagsøgte har haft behov for en efterrationalisering. Det har sagsøger allerede fremlagt dokumentation for.

Det skal i særlig grad præcisere, at der allerede i dag er fri offentlig adgang til garagerne fra EF Dommervængets side. Det er der fordi alle borgere har ret til at bevæge sig ad denne vej forbi garagerne og over gangbroen til KFUM's baner. Roskilde kommune har tinglyst adgang til en gangbro for enden af vejen, som man kun kan udnytte ved at bevæge sig via vejen foran garagerne.

I stedet for at svare på spørgsmål opstiller skønsmanden en række tænkte situationer, hvor garagerne ikke er ejet på sædvanlige vilkår.

Endeligt må det derfor konkluderes, at skønserklæringer lider af hvad der svare til væsentlige mangler, hvorfor den efter sagsøgers opfattelse ikke kan tillægges nogen bevismæssig værdi.

..."

**E/F Dommervænget 4-14** har i sit påstandsdokument af 16. januar 2023 anført:

" ...

**ANBRINGENDER:**

1. Det gøres gældende, at skelerklærringen af 1. juli 2019, jf. bilag 16, er korrekt og lovlig, og derfor skal opretholdes i sin helhed. Som det mindre i det mere gøres det gældende, at sagsøgte har vundet hævde

som beskrevet i erklæringen, idet betingelserne for at vinde hævde er opfyldt, og det bestrides som udokumenteret, at sagsøgte råden skulle være sket i henhold til aftale.

For så vidt angår sagsøgers påstand om, at landinspektørfirmaet ... A/S skulle være inhabile bestrides dette synspunkt, som udokumenteret.

Herudover bemærkes, det, at habilitetsspørgsmålet blev rejst af sagsøger overfor Geodatastyrelsen allerede den 27. februar 2019, hvor Geodatastyrelsen nåede frem til, at der ikke forelå inhabilitet.

Hvis sagsøger var uenig i afgørelsen, da skulle denne have været indbragt for retten i Roskilde indenfor 4 uger, jf. herved landinspektørlovens § 5, stk. 5. Der kan således allerede af denne grund ikke på nuværende tidspunkt gøres indsigelser overfor landinspektørens habilitet.

2. Sagsøger kræver i påstand 1, at sagsøgte skal anerkende en skellinje, som ligger anderledes placeret end den i skelforretningen anførte, jf. bilag 16, men også anderledes end den matrikuære skellinje. Flytning af skellinjer i forhold til det matrikulære skel kræver enten, at der er vundet ejendomshævd, eller at der er tale om en såkaldt labil ejendomsgrænse.

Det bestrides, at sagsøger har dokumenteret, at sagsøger har udøvet en ejers råden over garagebygningen og parkeringspladserne. Ser man på de fysiske forhold på stedet, er det slet ikke muligt at tilgå garagerne eller parkeringspladserne fra sagsøgers ejendom. Sagsøgers tidligere advokat I anfører da også i sit udkast til aftale, jf. herved bilag 11, at garageanlægget efter etableringen af ejerforeningen udelukkende har været benyttet af sagsøgte.

For fuldstændighedens skyld bestrides det, at der er tale om en labil ejendomsgrænse.

Det bestrides således sammenfattende, at der er noget grundlag for at flytte skellet til en placering som påstået af sagsøger.

3. I forhold til sagsøgers anbringender omkring god/ond tro bestrides det i første række, at hævds erhvervelse forudsætter god tro hos sagsøgte.

I anden række – og såfremt retten måtte nå frem til, at der skal foretages en god/ond tro's vurdering – da bestrides det, at sagsøgte har været i ond tro.

Det bestrides som udokumenteret, at sagsøgte skulle have erhvervet sig viden om skelforholdene tilbage i forbindelse med den stiftende generalforsamling i 1977, som sagsøger i år 2019 skulle kunne påberåbe sig som ond tro hos sagsøgte.

Sagsøgte købte i 1987 alle garagebygningerne, og er derfor naturligt gået ud fra, at såvel bygningen som den ejendom, hvorpå bygningen var beliggende tilhørte foreningen.

Det skal videre påpeges, at det af BBR-ejermeddelelse fremgår, at ejerlejlighed nr. 121 har adressen Dommervænget 14 A og dermed er registreret på sagsøgtes matr. nr. 5n, jf. herved bilag A.

Det gøres videre gældende, at sagsøgtes råden har været synlig igennem alle årene, herunder også ved sagsøgers erhvervelse af sin egen ejendom, uden at sagsøger har grebet ind overfor brugen.

I den forbindelse må det lægges til grund, at sagsøger var repræsenteret ved rådgivere i forbindelse med sagsøgers erhvervelse af matr. nr. 5l, og at sagsøger i den forbindelse fik udleveret – eller i modsat fald burde have efterspurgt – alle de matrikelkort, som sagsøger har fremlagt i sagen, hvor det fremgår, at skellinjen befinder sig midt i garage- og parkeringsarealet, og at det derfor kan lægges til grund, at sagsøger i den forbindelse burde have gjort sig bekendt med ejendommens matrikulære grænser.

Det gøres gældende, at sagsøger har haft samme forudsætninger som sagsøgte for at sætte sig ind i de matrikulære grænser igennem årene.

Det skal påpeges, at sagsøgers erhvervelse skete i år 2005, hvor der var adgang til detaljerede digitale luftfotos mv., hvorfor sagsøger havde rig mulighed for at gøre sig bekendt med skelforholdene mellem matr. nr. 5l og 5n.

Det bestrides, at medlemmer af sagsøgtes vedligeholdelsesudvalg skulle have udtalt sig om det konkrete skel som anført af sagsøger, og selv hvis de to medlemmer skulle have udtalt sig om skelforholdene bestrides det under alle omstændigheder, at dette statuerer ond tro for sagsøger med den virkning, at sagsøger skulle fortabe sig retten til at påberåbe sig hævd,

Det bestrides, at en udtalelse som den sagsøger i replikken har citeret D for at skulle have afgivet under skelforretningen, kan tillægges den betydning, at sagsøgte skulle være afskåret fra at vinde hævd.

4. Det gøres videre gældende, at sagsøger ikke har benyttet sig af tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Til støtte for frifindelsespåstanden overfor sagsøgers påstand 2 gøres følgende hovedanbringender gældende:

5. Det bestrides, at sagsøger kan kræve lejebetaling af sagsøgte som påstået.

Sagsøgers påstand 2 er forbundet med påstand 1, således at hvis sagsøger får medhold i den i påstand 1 anførte skellinje, der som

nævnt ovenfor afviger fra det matrikulære skel, da skal sagsøgte betale sagsøger et beløb svarende til sagsøgtes lejeindtægter ved udlejning af garagerne for en periode på 10 år.

Dette synespunkt bestrides, idet det gøres gældende, at sagsøger kræver en placering, som er en forandring i forhold til det matrikulære skel. Eftersom det matrikulære skel gennemskærer ejendommen, er den ret som sagsøger opnår over garagebygningen, hvis sagsøger får medhold i påstand 1, en ret som må anses for opstået med dommen, hvorfor der ikke kan rettes krav mod sagsøgte om forholdene før dommens afsigelse.

6. Måtte sagsøger få medhold i, at der kan kræves lejebetaling kompensation ejendomsskatter og lignende, da gøres det gældende, at et eventuelt krav forældes efter 3 år, og at der således maksimalt kan kræves betaling for 3 år.
7. For fuldstændighedens skyld gøres det gældende, at såfremt sagsøger ikke får medhold i påstand 1, da bortfalder påstand 2.
8. For så vidt angår sagsøgtes påstande overfor sagsøgers påstand 2 gøres det gældende, at det af sagsøgerne fremlagte bilag 39 er ensidigt udarbejdet af sagsøger og derfor ikke kan tillægges bevismæssig værdi. Beregningerne, som er indeholdt i bilaget, skal foretages i forbindelse med syn og skøn under retssagens forberedelse eller af et af retten udpeget sagkyndigt vidne – ligeledes under retssagens forberedelse, således at sagsøgte havde mulighed for at stille spørgsmål til den sagkyndige.

Til støtte for frifindelsespåstanden overfor sagsøgers subsidiære påstand til påstand 2 gøres følgende hovedanbringender gældende:

9. I første række gøres gældende, at ejendomshævd også omfatter de bygninger, anlæg mv. som måtte befinde sig på det areal, som der opnås ejendomshævd på, og allerede af denne grund bestrides det, at sagsøgte skal "betale" sagsøger for bygningen.
10. I anden række gøres det – såfremt sagsøger måtte få medhold i den subsidiære påstand – gældende, at sagsøgte ikke skal betale for bygningen, da sagsøgte allerede har købt denne ved erhvervelsen af de øvrige garagebygninger.
11. I tredje række gøres det – såfremt sagsøger måtte få medhold i den subsidiære påstand – gældende, at garageanlægget er delt af skel-linjen, hvorfor sagsøgte alene skal betale et forholdsmæssigt beløb af bygningens værdi.
12. Det gøres videre gældende, at de anførte beløb i påstand 2 og den subsidiære påstand hertil er udokumenterede og derfor bestrides. I den forbindelse gøres det i relation til de værdimæssige skønserklæringer gældende,  
at det på baggrund af de afgivne skønserklæringer må lægges til grund, at hverken garage- eller parkeringsarealet med nogen form



for sikkerhed kan tillægges salgs – eller udlejningsværdi for sagsøger, herunder blandt andet  
 idet de faktiske fysiske forhold ikke muliggør en anvendelse for sagsøger,  
 idet de af sagsøger beskrevne løsninger på at skaffe adgang ikke fremstår rentable,  
 at vejarealet som skaber adgang fra parkerings- og garagearealet frem til den del af Dømmervænget, der er registreret som privat fællesvej med blå markering på CVF-kortet, jf. bilag F, er en privat indkørsel tilhørende sagsøgte,  
 at sagsøgte på dette areal kan foretage trafikregulerende foranstaltninger, herunder parkeringsordning, jf. bilag E,  
 at den af sagsøger omtalte bro er en gangbro, hvortil der ikke skal ske transport med biler, samt at der i øvrigt er adgang til gangbroen via offentlig vej.

13. Det bestrides, at kommunale oplysninger – herunder BBR-registrer – statuerer ejerskab til ejendom og/eller bygninger.
14. For så vidt angår sagsøgtes påstande overfor sagsøgers subsidiaire påstand til påstand 2 gøres det gældende, at det af sagsøgerne fremlagte bilag 39 er ensidigt udarbejdet af sagsøger og derfor ikke kan tillægges bevismæssig værdi. Beregningerne, som er indeholdt i bilaget, skal foretages i forbindelse med syn og skøn under retssagens forberedelse eller af et af retten udpeget sagskyndigt vidne – ligeledes under retssagens forberedelse, således at sagsøgte havde mulighed for at stille spørgsmål til den sagskyndige.

Til støtte for frifindelsespåstanden overfor sagsøgers påstand 3 og til støtte for sagsøgers selvstændige påstand gøres følgende hovedanbringender gældende:

15. Eftersom sagsøgte har fået tillagt de arealer, som sagsøgte påstod tillagt i forbindelse med rekvisitionen af skelforretningen, kan sagsøgte anses for at have fået fuldt ud medhold, hvorfor det gøres gældende, at sagsøger kan og skal pålægges at bære udgifterne til skelforretningen. De henvises i den forbindelse i øvrigt til bilag 23.
16. Eftersom sagsøgte foreløbigt har afholdt udgifterne til landinspektøren, skal sagsøger tilpligtes at friholde sagsøgte for dette beløb.

Processuelt gøres det gældende, at eftersom sagsøger nu mere end 3 år efter sagens anlæg ikke har imødekommet sagsøgtes opfordring (2) i svarskriftet om at dokumentere sagsøgers egen historiske redegørelse i stævningen, da må retten tillægge dette processuel skadevirkning for sagsøger som anført i svarskriftet.

...”

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

## Rettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at Ejerforeningen uberettiget og kontinuerligt i mere end 20 år har udøvet en ejers rådighed over det omtvistede areal, hvorfor betingelserne for at vinde hævd er opfyldt. Den omstændighed, at Ejerforeningen i 1987 erhvervede garagerne og var i den vildfarelse, at de også havde erhvervet grundstykket, udelukker ikke hævd, idet retten finder, at der må lægges vægt på, at Ejerforeningen de facto ikke ejede arealet.

Efter den skete bevisførelse er det ikke godtgjort, at Ejerforeningen allerede i forbindelse med den stiftede generalforsamling i 1977 var klar over, at det omtvistede garage- og parkeringsareal lå delvist på Andelsboligforeningens matrikel.

Efter bevisførelsen, herunder forklaringerne afgivet af L og M, der begge i perioder har været en del af Ejerforeningens bestyrelse, lægger retten endvidere til grund, at spørgsmålet om skellets beliggenhed ikke har været drøftet på møder eller nævnt i referater, og at det først var da Andels-boligforeningen rejste spørgsmålet, at Ejerforeningen blev bekendt med skelforholdene.

Den omstændighed, at Q – og muligt også D – havde en positiv viden om skellets beliggenhed, kan ikke bevirke, at hele Ejerforeningen bringes i en sådan ond tro om berettigelsen af anvendelsen af arealet, at det udelukker hævd. Retten har herved lagt vægt på, at det ikke er dokumenteret, at Q og D viderebragte deres viden om skelforholdene til de øvrige medlemmer af bestyrelsen eller øvrige beboere i Ejerforeningen.

På denne baggrund tages Ejerforeningens frifindelsespåstand til følge, således at skelerklæring af 1. juli 2019 opretholdes.

Ejerforeningen rekvirerede skelforretningen og under hensyn til Ejerforeningens interesse i at få fastlagt skellet finder retten, at Ejerforeningen endeligt skal afholde udgiften til landinspektør C med 170.300,02 kr.

For så vidt angår sagens omkostninger har hver part for en del vundet sagen og for en del tabt sagen, men da spørgsmålet om hævd har udgjort sagens tyngdepunkt, finder retten, at Ejerforeningen skal tilkendes delvise sagsomkostninger.

Under hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der har været et omfattende syn og skøn, skal Andelsboligforeningen betale delvise sagsomkostninger til Ejerforeningen med 150.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 9.625 kr. inkl. moms til dækning af vidnegodtgørelse til skønsmand N og 440 kr. til dækning af vidnegodtgørelse til Q, i alt 160.065 kr. Retten har ikke fundet grundlag for at ned-

sætte honoraret til N i forhold til det honorar der blev godkendt under hovedforhandlingen i forlængelse af afhjemlingen af skønsmanden.

Andelsboligforeningen skal endeligt betale de foreløbigt afholdte udgifter i forbindelse med syn og skøn og til vidnet J.

Ejerforeningen skal endeligt betale de foreløbigt afholdte udgifter til skønsmanden samt honorar til landinspektør C i forbindelse med hans fremmøde i retten med 11.250 kr. inkl. moms. Retten har ikke fundet grundlag for at nedsætte honoraret i forhold til C opgørelse.

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

E/F Dommervænget 4-14 frifindes således at skelerklæring af 1. juli 2019 opretholdes.

E/F Dommervænget 4-14 tilpligtes at afholde udgiften til landinspektøren med 170.300,02 kr.

A/B Dommervænget 16-28 & 32 skal inden 14 dage betale sagsomkostninger til E/F Dommervænget 4-14 med \*)160.065 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

\*) Berigtig i medfør af retsplejelovens § 221, stk. 1, således at "159.815 kr." erstattes af "160.065 kr."

Retten i Roskilde den 23. marts 2023

Anna Lindgren  
dommer