

MRF 2024.81

Vestre Landsrets dom af 22. februar 2024, 5. afd., sag BS-37842/2022-VLR
(Helle Krogager Rasmussen, Henrik Estrup og Nichlas Madsen (kst.))

A (adv. Camilla Moe Thorup) mod B og C (adv. Hanne Sølgaard)

B og C havde vundet ejendomshævd på areal beliggende på privat fællesvej, hvor der siden 1970 af tidligere ejer af B og C's ejendom var placeret en carport, da privatvejslovens § 66 ikke udelukker hævdserhvervelse i det indbyrdes forhold mellem private parter, og hævdbetingelserne om uretmæssig råden i mere end 20 år var opfyldt, uden at retten tog stilling til, om arealets status som privat fællesvej var bortfaldet ved frihedshævd.

B og C erhvervede i 2008 ejendommen D-vej 9, hvor der i 1970'erne var opført en carport af en tidligere ejer. I 2016 blev carporten udvidet. D-vej 7 blev i 1978 erhvervet af A's svigermor, og i 2020 overtog A ejendommen, hvorefter A krævede B og C's carport fjernet med henvisning til, at den lå på D-vej 7. B og C afviste at fjerne carporten og henviste til, at der var vundet ejendomshævd på arealet. Dette gav anledning til, at der i marts 2021 blev afholdt skelforretning, hvor landinspektøren konkluderede, at B og C havde vundet ejendomshævd over det areal, hvor den oprindelige carport var beliggende, men afviste hævd over det areal, hvor carporten i 2016 blev udvidet. A anlagde herefter retssag mod B og C med påstand om, at carporten var placeret overvejende på vejudlæg beliggende på A's ejendom, at den var opført ulovligt, og at der som følge heraf ikke kunne vindes hævd på arealet, hvorfor carporten skulle fjernes. Til støtte herfor anførte A bl.a., at der ikke kan vindes ejendomshævd i modstrid med offentligretlige forskrifter, jf. U 2002.297/2 H, og at B og C var i ond tro. B og C påstod frifindelse og nedlagde principal påstand om, at B og C havde vundet ejendomshævd over arealet, hvor carporten var placeret, og subsidiært, at de havde vundet brugshævd. Til støtte herfor anførte B og C bl.a., at carporten havde været brugt af skiftende ejere af D-vej 9 siden 1972, og at carporten var beliggende på privat fællesvej, som matrikulært var beliggende på A's ejendom, og at

skiftende ejere af D-vej 9 havde været i god tro herom. Byretten lagde til grund, at skiftende ejere af D-vej 9 havde haft carport på arealet siden 1970'erne, at der var tale om en kontinuert råden, som ejeren af D-vej 7 havde været bekendt med siden 1978 uden at tage skridt til at hindre denne uberettiget råden. Der var ikke en byggesag vedrørende den oprindelige opførelse af carporten, som dog var indskrevet i BBR-registret. Med henvisning hertil fandt byretten, at der var vundet ejendomshævd, idet A's anbringende om ulovlig råden blev afvist med, at landsretten i U 2022.322 V (**MRF 2021.290 V**) havde fastslået, at privatvejslovens § 66 ikke er til hinder for, at der i forhold mellem private kan vindes ejendomshævd, uden at byretten tog stilling til, om arealets status som privat fællesvej var bortfaldet ved frihedshævd. A fik derfor alene medhold i, at B og C skulle fjerne den del af carporten, der var udvidet i 2016. B og C opfyldte dommen, men A ankede til landsretten, hvor A nedlagde påstand om, at en i forbindelse med fjernelse af udbygningen af carporten placeret stolpe skulle flyttes, og hvor A som nyt anbringende gjorde gældende, at der var fejl i landinspektørens skellinje fra skelforretningen i 2021. Landsretten afviste det nye anbringende, jf. retsplejelovens § 383, stk. 2, og stadfæstede herefter byrettens dom med bemærkning om, at B og C havde opfyldt denne del af dommen.

Kommentar: Dommen illustrerer, at der i nogle tilfælde kan vindes hævd i modstrid med offentlig lovgivning i forhold mellem private, jf. landsrettens obiter dictum i **MRF 2021.290 V** med kommentar og Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 828 ff. I forhold til det omtvistede areals retlige status efter privatvejsloven kunne byretten og landsretten ikke tage stilling, da en sådan stillingtagen vil forudsætte, at kommunen som myndighed efter privatvejsloven var inddraget i sagen. Det fremgik i øvrigt af dommen, at kommunen havde varslet et påbud vedrørende carporten, uden at det nærmere indhold heraf er oplyst, idet kommunen afventede udfaldet af hævdstvisten.



RETTEEN I RANDERS DOM

afsagt den 16. september 2022

Sag BS-27042/2021-RAN

A
(advokat Lars Ole Jensen)

mod

B
(advokat Hanne Sølgaard)

og

C
(advokat Hanne Sølgaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jacob Svenning Jønsson.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt B og C har vundet hævde på et areal, som tilhører A.

Sagsøgeren, A, har påstået, at de sagsøgte, B og C, skal anerkende, at carporten jf. også skelforretning af 26. marts 2021, er placeret overvejende på vejudlæg, beliggende på sagsøgers ejendom, og at den del af carporten, der er placeret på vejudlægget, er opført ulovligt og der kan som følge heraf ikke vindes hævde på placeringen, hvorfor den ulovlige del af carporten skal fjernes, så sagsøgtes bygningsdele alene er placeret på sagsøgtes egen matrikel.

De sagsøgte, B og C, har over for denne påstand påstået frifindelse.

De sagsøgte, B og C, har påstået, at A, skal anerkende, at ejerne af D-vej 9, Hadsten, B og C, har vundet ejendomsbævd over det areal, hvor den carport, der er opført i forbindelse med deres ejendom, er beliggende.

Subsidiært har B og C påstået, at A, skal anerkende, at ejerne af D-vej 9, Hadsten, sagsøgte B og C, har vundet brugsbævd over det areal, hvor den carport, der er opført i forbindelse med deres ejendom, er beliggende.

Sagsøgeren, A, har over for den denne påstand påstået frifindelse.

B og C har under hovedforhandlingen præciseret, at deres påstand om bævdserhvervelse alene angår det areal på matr.nr. aa, hvorpå den oprindelige carport, som blev opført i 1970'erne, ligger.

B og C har under hovedforhandlingen erklæret, at de er indforstået med at nedrive den udvidelse af carporten, som i 2016 blev opført på arealet ved siden af den oprindelige carport (den del af carporten, som er tegnet med gule streger på tegningen på ekstrakten side 119, bilag J).

A har anslået sagens værdi til 5.000 kr., mens B og C har anslået sagens værdi til 17.200 kr.

Retten har bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

Oplysningerne i sagen

Det er oplyst i sagen, at B og C i 2008 erhvervede ejendommen matr.nr. bb, beliggende D-vej 9, Hadsten, og at A i 2000 erhvervede ejendommen matr.nr. aa, beliggende D-vej 7, Hadsten.

Det fremgår af Geodatastyrelsens j. nr. U 1964/8930, at ejendommene matr.nr. cc, aa og bb, beliggende D-vej 5, 7 og 9, Hadsten, i 1960'erne blev udstykket således, at den private fællesvej, der er adgangsvej til alle tre ejendomme, ligger på matr.nr. aa, D-vej 7, Hadsten.

Det fremgår af BBR-oplysningerne for D-vej 9, at der på ejendommen blandt andet findes en garage (bygning 2) opført i 1965 med et areal på 18 m² og en carport opført i 2000 med et areal på 11 m². Der foreligger en byggesag vedrørende garagen, hvor kommune i april 1968 har meddelt byggetilladelse. Det er oplyst, at der ikke i byggesagsarkivet forefindes en byggesag vedrørende carporten.

Den 12. juni 1974 besluttede kommune, at den private fællesvej til D-vej 5-9 skulle asfalteres. Af kommunens kendelse af samme dato fremgår blandt følgende:

“ ...

Ovenpå den regulerede og afrettede grusbelægning på vejene udlægges i henholdsvis 8m og 5m bredde og vejenes faldelængde en asfaltbunden macadambelægning afsluttet med et slidlag i form af en overfladebehandling med lyse granit skærver.

Såfremt der ved indkørsler og indgange til ejendommene forekommer højdeforskel ved vejens regulering, reguleres denne højdeforskel ind i indkørslerne med mekanisk stabilgrus.

(...)

Den samlede udgift til arbejdet er anslået til ca. 71.500,00 kr. Udgiften fordeles på lodsejerne efter vedhæftede fordelingsliste...”

Der har under hovedforhandlingen været forevist luftfotos over ejendommene matr.nr. cc, aa og bb, fra 1965, 1971, 1972, 1974, 1980, 1988, 1993, 1995, 1999, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 og 2020.

Der har under hovedhandlingen været forevist billeder af det omtvistede areal.

Det har under hovedforhandlingen været ubestridt, at der siden først i 1970'erne har været en carport på en del af det omtvistet areal.

Den 7. september 2020 skrev advokat Torben Jensen på vegne af A et brev til B og C, hvori han krævede, at den del af carporten, som lå på A's ejendom blev fjernet.

Den 21. september 2020 gjorde B og C vi deres advokat gældende, at de havde vundet hævde på det areal, som carporten lå på.

Den 20. oktober 2020 varslede Favrskov Kommune et påbud og partshøring angående carporten over for ejerne af ejerne af D-vej 7 og 9.

Der blev den 26. marts 2021 afholdt en skelforretning vedrørende skellet mellem matr.nr. bb og matr.nr. aa, beliggende D-vej 7 og 9 i Hadsten. Af den afgørelse, som landinspektøren den 18. maj 2021 traf i forbindelse med skelforretningen, fremgår følgende:

” ...

På baggrund af ortofotos og de af parterne fremsendte fotografier har jeg på situationsplanen indtegnet afgrænsningen af carporten (med blå) som denne har været i perioden fra 1972 og frem til ombygningen i 2016.

Jeg oplyste parterne om, at der efter min vurdering, på baggrund af mine undersøgelser og de ved skelforretningen fra parterne fremkomne oplysninger, er grundlag for at der er vundet hævd til en anden grænse end det i matriklen i forbindelse med udstykningen fastlagte skel for så vidt angår det areal hvor den oprindelige carport var på, da der i mere end 20 år har været en synlig indretning, der markerer en ejers råden over arealet, hvorimod der efter min vurdering ikke er grundlag for at der kan være vundet hævd på arealet ved siden af den oprindelige carport.

På denne baggrund fastlagde jeg herefter skellet mellem ejendommene svarende til den nord og østlige afgrænsning af tagudhænget på den oprindelige carport, og foreviste dette for parterne.

(...)

Jeg konkluderede herefter, at det ikke er muligt at opnå forlig om skellets beliggenhed, og at jeg fastlægger det retligt gældende skel mellem ejendommen som beskrevet ovenfor, og at der herefter vil tilgå parterne et eksemplar af min skelforretningsredegørelse med tilhørende bilag. Det overførte areal vil fortsat være udlagt som vejareal, da der ikke ved skelforretningen kan tages stilling til bortfald af dette ved frihedshævd. En endelig afklaring af dette må i givet fald afklares ved domstolene eller ved en afgørelse fra vejmyndigheden på baggrund af lov om private fælles veje.

(...)

Det af undertegnede den 26. marts 2021 fastlagte skel er herefter gældende, medmindre en af sagens parter inden 8 uger fra modtagelsen af min skelforretningsredegørelse har anlagt retssag mod modparten om anerkendelse af en anden beliggenhed af skellet.

...”

Landinspektøren udarbejdede i forbindelse med skelforretningen et måleblad (ekstrakten side 80, bilag 1, side 52), hvor del nr. 2 på 13 m² heraf vej 13 m² blev tillagt matr.nr. bb fra matr.nr. aa.

Retten har modtaget sagen den 12. juli 2021.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget det omtvistede areal.

Forklaringer

A har forklaret, at hendes svigermor, E, i 1978 købte ejendommen matr.nr. aa, beliggende D-vej 7. A husker, at der allerede dengang var opført en carport i forlængelse af garagen på D-vej 9. Carporten lå på den private fællesvej, som var en del af den matrikel, som D-vej 7 lå på. Det var hendes svigermor allerede dengang klar over. Hendes svigermor påtalte en gang over den daværende ejer af D-vej 9, som hed F, at carporten lå ude på den private fællesvej, som jo tilhørte hende. Hendes svigermor var alene og ønskede ikke en konflikt med sine naboer, og derfor gjorde hun ikke yderligere. Senere flyttede G og H ind på D-vej 9, og dem fik hendes svigermor et godt forhold til. G og H solgte i 2007 D-vej 9 til de nuværende ejere. I 2016 fyldte hendes svigermor 90 år, og det var det år, at carporten blev udvidet. Internt i familien brokkede hendes svigermor sig meget over udvidelsen af carporten, men hendes svigermor kunne ikke klare konflikter. Carporten har ofte chikaneret dem. Når de skulle besøge hendes svigermor, manglede de ofte et sted at parkere. Ofte var de nødt til at parkere længere oppe ad vejen, fordi carporten lå ude på fællesvejen og fordi, at der stod cykler og skraldespande på arealet ved siden af carporten. Hun købte i september 2020 ejendommen D-vej 7 af sin svigermor. Hendes svigermor var da kommet på plejehjem. Hun købte D-vej 7 for 1,3 mio. kr. til deres søn og svigerdatter. De tænkte også selv på at flytte ind i huset, og de havde overvejelser om at opføre en ny og større garage på ejendommen med udkørsel til den del af fællesvejen, hvor carporten lå. Som følge af nabostridighederne ønskede deres søn og svigerdatter ikke at overtage D-vej 7. Derfor har de nu lejet huset ud. De fandt ud af, at carporten var ulovlig opført, og at kommunen aldrig havde givet byggetilladelse til carporten. Carporten chikanerede dem meget i det daglige, og den forhindrede dem i at ændre deres egen carport. De har forgæves prøvet at gå dialog med de nuværende ejere af D-vej 9. Da carporten i 2016 blev udvidet, blev den ikke blot bredere. Hun tænker også, at carporten blev bygget længere. Hun synes ikke, at store biler kan komme til, når de skal ned til D-vej 7.

B har forklaret, at C og hun den 1. august 2008 købte D-vej 9. Ejendommen blev handlet gennem en ejendomsmægler. De mødte aldrig de tidligere ejere, som var fraflyttet ejendommen ½ år tidligere. Carporten var faldefærdig, og navnlig taget var i meget dårlig stand. Carporten stod i forlængelse af garagen. Carporten og arealet ved siden af carporten blev af ejendomsmægleren præsenteret som en del af ejendommen, hvor de kunne parkere deres biler og stille deres cykler og skraldespande. Carporten var omtalt i tilstandsrapporten. Billedet på ekstrakten side 88 er taget før, at carporten i 2016 blev udvidet. Bilen, mrk. VW Polo med reg. nr. HW 28835 var deres. Den gang havde de to biler, og de parkerede typisk den ene bil på arealet foran trappen op til deres hus, mens den anden bil typisk var parkeret i carporten. De fik udleveret en BBR-ejermeddelelse, og heraf fremgik, at garagen på 18 m² var opført i 1965, og at carporten som var 11 m² var opført i 2000. Der var ikke noget, der indikerede, at carport ikke var lovlig opført, og at den lå på naboens grund. De opfattede den private fællesvej, som det område, som var asfalteret. I carporten og på arealet ved siden af carporten lå der grus og fliser. De brugte carporten til at parkere deres biler, barnevogne og cykler i. De byggede ofte om, og ombygningsprojekterne trak ud, så i længere perioder havde de byggematerialer liggende i carporten. Der var ikke andre, som brugte carporten. I 2016 tog de taget af garagen og carporten og lagde et ny tag. De byggede også en tilbygning på carporten. Det er den, som på tegningen på ekstrakten side 119 (bilag J) er tegnet ind med gult. Stolperne blev rykket to meter. Carporten blev derved ca. 2 meter bredere. De tog ikke asfaltbelægning op, og de byggede ikke carporten længere ud mod fællesvejen. De tog de gamle fliser op og lagde nye fliser ned.

E, som boede på D-vej 7, har aldrig påtalt, at carporten lå på hendes matrikel. I sommeren 2020 blev de kontaktet af J, som er bror til K, og som er E søn til E. J sagde, at deres carport delvist stod på hans mors jord. Det blev de meget overrasket over. De havde herefter en fin korrespondance med J om at finde en landmåler, som kunne fastlægge skellet. Pludselig skrev J, at han havde været ude for et uheld, og herefter overtog K korrespondancen. Hun talte i telefon med K, og hun foreslog på ny, at de fandt en landmåler, og at de delte omkostningerne til landmåleren. K blev irriteret, og tonen ændrede sig. Siden hørte de, at K's kone, A, havde købt ejendommen, og de begyndte at modtage breve fra A's advokat. Da de i 2008 købte huset, kikkede de på de tegninger, som er fremlagt som bilag O (ekstrakten side 135ff). De fik ikke på andre tegninger. Da de i 2016 byggede carporten om, lavede de fald på taget. Carporten blev derved måske 15-20 centimeter højere i den ene side. De har siden søgt om byggetilladelse ved kommunen (ekstrakten side 119, bilag J). Kommunen har oplyst, at kommunen har sat sagen i bero, indtil der foreligger en endelig afgørelse i denne sag. Herefter vil kommunen tage stilling til, hvorvidt der på bagkant kan meddeles byggetilladelse til carporten.

C har forklaret, at B og han i 2008 købte ejendommen D-vej 9. Dengang undersøgte de ikke nærmere, hvor skellet lå. Indtil sommeren 2020 troede han, at skellet til fællesvejen gik ved asfalkanten, og arealet hvorpå carporten lå var en del af deres matrikel. Han læste BBR-ejermeddelelsen, og han troede derfor, at carporten var lovlig opført. Han kender ikke bygningsreglementet. Da de i 2016 fornyede og udvidede den eksisterende carport, tænkte han ikke på at søge om en ny byggetilladelse. De udførte selv byggearbejdet. De kostede ca. 17.200 kr., og det er derfor, at de har anslået sagen værdi til dette beløb. E, som boede på D-vej 7, påtalte dengang ikke, at de udvidede carporten. De har aldrig oplevet, at der var parkeringsproblemer på D-vej. E har aldrig påtalt over for dem, at carporten delvist lå på hendes matrikel. Det var først, da J henvendte sig til dem i sommeren 2020, at de blev opmærksomme på problemstillingen.

K har forklaret, at E er hans mor. Da hun købte D-vej 7 i 1978 var der asfalt på den private fællesvej. Han tænker, at arealet foran trappen op til D-vej 9 og arealet, hvor carporten ligger, oprindeligt var tiltænkt som et fælles parkeringsareal eller som vendeplads. Større biler har i dag problemer med at vende på denne del af D-vej, og derfor mangler arealet. Carporten var opført, da hans mor flyttede ind på D-vej 7 i 1978. Han husker, at hans mor fortalte, at hun dengang overfor den daværende ejer af D-vej 9 påtalte, at carporten lå på hendes grund, men af den daværende ejer blot havde slået problemet hen. Da E ikke ønskede en nabokonflikt, gjorde hun ikke mere ved problemet. I 2016 – det år hvor hans mor fyldte 90 år – udvidede de nuværende ejere af D-vej 9 carporten. Det var hans mor meget sur over, og så vidt han husker, fortalte hun ham, at hun havde været ovre hos ejerne af D-vej 9 og brokke sig. Ejerne af D-vej 9 brugte området til at stille cykler og skraldespande, og det var derfor umuligt at vende sin bil. Den nye carport var måske ½ meter højere end den gamle, og den blev bygget meget bredere. Han har igennem årene brugt både carporten og arealet ved siden af den oprindelige carport som vendeplads. De har planer om at opføre en ny og større garage på D-vej 7 med udkørsel til den del af fællesvejen, hvor carporten ligger. F, som i 1970'erne og 1980'erne ejede D-vej 9, parkerede altid sin bil helt inde i garagen. Det er advokat Lars Ole Jensen, som har sagt, at sagen har en værdi på 5.000 kr. Han (K) mener selv, at arealet, hvorpå carporten ligger, er betydeligt mere værd.

L har forklaret, at hun sammen med sin mand M har boet på D-vej 5 siden 1973. Vidnet blev foreholdt ekstrakten side 33 (bilag 1), hvoraf fremgår følgende:

”...

L og M oplyste at de var flyttet ind på ejendommen D-vej 5 i 1973, og at der på arealet på det tidspunkt var opført en carport. Carporten har været anvendt til parkering af ejeren af D-vej 9 fra ca. 1980.

Carporten er blevet større i forbindelse med renoveringen i 2016. L og M vurderer ikke, at carporten forbindelse med renoveringen er kommet nærmere vejen end den tidligere carport. Ved renoveringen er carporten blevet bredere og afstanden mellem stolperne er blevet større så man ikke så let kører ind i disse.

L og M lyste, at der i forbindelse med asfalt arbejder i 1978 er asfalteret frem til forkanten af carporten og at der ikke har været asfalteret ved siden af carporten.

L og M oplyste endvidere at arealet ved siden af carporten blev anvendt som adgangsareal.

Jeg forespurgte herefter L og M om carporten har været anvendt som vendeplads, og L og M oplyste, at de i et vist omfang har anvendt arealet som vendeplads, men at de lige så tit har anvendt arealet foran garagen på D-vej 7.

..."

L har forklaret, at hun sammen med sin mand under skelforretningen den 26. marts 2021 forklarede sådan, som landinspektøren har anført det i sin redegørelse, og at det er sådan, at hun husker forholdene på D-vej. Carporten hørte til D-vej 9. Når de har haft gæster, har deres gæster typisk parkerede nede i deres ende af D-vej. Nogle gange har gæsterne dog parkeret oppe ved D-vej 7 og 9. Hun husker, at der engang var en af deres gæster, som bakkede ind i carportens hjørnestolpe. Hun synes derfor, at det var godt, da carportens venstre hjørnestolpe i 2016 blev flyttet længere til venstre. Hun synes, at den nye carport er meget pænere end den carport, som tidligere stod på D-vej 9. Der har aldrig været problemer med at parkere eller med at vende på D-vej. Hun synes, at der gennem årene har været et fint nabo-skab på D-vej.

M har forklaret, at L og han i december 1973 flyttede ind på D-vej 5. Vidnet blev foreholdt ekstrakten side 33 (bilag 1), hvoraf fremgår følgende:

"...

L og M oplyste at de var flyttet ind på ejendommen D-vej 5 i 1973, og at der på arealet på det tidspunkt var opført en carport. Carporten har været anvendt til parkering af ejeren af D-vej 9 fra ca. 1980.

Carporten er blevet større i forbindelse med renoveringen i 2016. L og M vurderer ikke, at carporten forbindelse med renoveringen er kommet nærmere vejen end den tidligere carport. Ved renoveringen er carporten blevet bredere og afstanden mellem stolperne er blevet større så man ikke så let kører ind i disse.

L og M lyste, at der i forbindelse med asfalt arbejder i 1978 er asfalteret frem til forkanten af carporten og at der ikke har været asfalteret ved siden af carporten.

L og M oplyste endvidere at arealet ved siden af carporten blev anvendt som adgangsareal.

Jeg forespurgte herefter L og M om carporten har været anvendt som vendeplads, og L og M oplyste, at de i et vist omfang har anvendt arealet som vendeplads, men at de lige så tit har anvendt arealet foran garagen på D-vej 7.

..."

M har forklaret, at han sammen med sin hustru under skelforretningen den 26. marts 2021 forklarede sådan, som landinspektøren har anført det i sin redegørelse, og at det er sådan, at han husker forholdene på D-vej. Han tror dog, at det var i 1974 eller 1975, at der blev lagt asfalt på vejen. Han husker, at han dengang syntes, at det var dyrt. Indtil da havde vejen været en grusvej. Der blev ikke asfalteret i indhakked ved D-vej 9. Han tænker dog også, at carporten har været anvendt til parkering af ejeren af D-vej 9 i den tid, hvor vidnet har boet på vejen. I carporten lå der to rækker fliser, på arealet ved siden af carporten var der en flisegang hen til trappen op til D-vej 9. Det var kun ejeren af D-vej 9, som brugte carporten, og der var ham bekendt ikke andre, som brugte carporten. Ofte parkerede den daværende ejer af D-vej 9 sin bil helt inde i garagen, men når ejeren skulle ordne noget ved sin bil, stod han typisk ude i carporten. Der har aldrig været problemer med parkering på D-vej.

Morten Knudsen har forklaret, at han er landmåler. Han har den 26. marts 2021 afholdt en skelforretning på D-vej i Hadsten for at fastlægge skellet mellem matr.nr. aa og bb. Det omtvistede areal har status som privat fællesvej. På baggrund af de undersøgelser, som han har foretaget, og de forklaringer, som blev afgivet til skelforretningen, mener han, at ejerne af D-vej 9 har vundet hævde på det areal, som den oprindelige carport lå på. Det fremgår af BBR, at carporten er opført i 2000. Både han og par-

terne var ikke i tvivl om, at den oprindelige carport var opført tilbage i 1970'erne på et areal, som havde status som privat fællesvej. Han tror, at der står, som der gør i BBR, fordi, at kommunen i 2000 har fået oplysninger om carporten, og at kommunen herefter på det tidspunkt har indskrevet carporten på ejendommen BBR. Han mener ikke, at ejerne af D-vej har vundet hævde på arealet ved siden af den oprindelige carport. Det er det areal, hvorpå der i 2016 blev opført en udvidelse af carporten.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Den del af en matrikel, der måtte være et vejudlæg på, må ikke bruges til andet formål.

Vejudlæg må under ingen omstændigheder bebygges.

Sagsøgte kan ikke være i god tro ved at købe en ejendom, rive sin carport ned og bygge en ny og større carport/overdækning uden byggetilladelse og uden at kigge på sit matrikelkort. Det forekommer ganske utænkeligt.

Sagsøgte har ved sin ageren utvivlsomt måttet indse, at der var bebygget udenfor egen grund – og man fortsatte herefter med at bygge videre udenfor sin egen grund. Der kan ikke være tale om god tro.

I sagen UfR 2002.297/2H (Bilag 3) blev det slået fast, at der ikke kan vindes hævde på ulovlige forhold, altså ved handlinger, der strider mod offentligretlige forskrifter.

Dette fremgår også af MAD 2012.2875 (Bilag 4) samt Lars Ramhøjs gennemgang af Hævde i særudgave af Landinspektøren fra okt. 2009.

- Carporten er opført i strid med offentligretlige regler.
- Carporten er oprindelig placeret i strid med indgivet ansøgning.
- Carporten er dermed placeret i strid med byggetilladelse.
- Carporten er ikke blot udvidet mod øst uden byggetilladelse i 2016, den blev fuldstændig fornyet og udvidet både mod nord, øst og i højden.
- Carporten er overvejende (i det væsentligste) placeret på vejudlæg og dermed ikke på sagsøgtes egen ejendom.
- Carporten er placeret på vejudlæg, tilhørende sagsøgers matrikel.
- Carporten er tillige bygget for høj i forhold til skel.
- Carporten hindrer formålet med vendepladsen på vejudlægget.
- Vejudlæg må alene anvendes til vej.

- Der kan ikke vindes hævd ved ond tro eller ulovlige forhold og her er der tale om klart ulovlige forhold, hvorfor man ikke kan have været i god tro om placeringen og heller ikke om udvidelsen.

..."

B og C har i sit påstandsdokument anført:

"...

Til støtte for frifindelsespåstanden henvises til, hvad der er anført nedenfor.

Til støtte for den nedlagte **principale påstand** gøres det gældende:

at carporten har været brugt af ejeren af D-vej 9, Hadsten i hvert fald fra før 1972 eller i en samlet periode på 50 år, således at betingelserne for alderstidshævd er opfyldt og der dermed kan vindes ejendomshævd over arealet. Carporten er beliggende på en privat fællesvej, som matrikulært er under sagsøgers matrikel, men da der er tale om en privat fællesvej, kan der vindes hævd på en vedvarende brug af arealet. Sagsøgte har været i god tro med hensyn til carportens beliggenhed. Det gøres i øvrigt gældende, at det ikke er en betingelse for at vinde hævd, at der er tale om god tro. Det er netop ofte sådan, at den der anvender arealet, godt er klar over, at det ligger på en anden ejers areal, men at man fortsætter brugen uden indvendinger i en så lang periode, så hævdsbetingelserne er opfyldt.

Til støtte for den nedlagte subsidiære påstand gøres det gældende:

at såfremt retten ikke skulle finde, at der er dokumentation for, at der har været en sådan brugsret over de nævnte arealer i de nævnte antal år eller, at retten af andre årsager ikke måtte finde, at der er vundet alderstidshævd, og dermed betingelserne for ejendomshævd ikke er opfyldt, gøres det gældende, at der er tale om en brugshævd. Der har været tale om en synbar servitut, idet carporten har været synlig i hvert fald fra før 1972 og fremefter.

Det gøres gældende, at sagsøgte har anvendt carporten i god tro, idet de aldrig forud for nærværende sag er blevet oplyst om, at carporten og stien til ejendommen ikke skulle være lovlig benyttet eller lovligt opført.

..."

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

Retten's begrundelse og resultat

Efter Danske Lov 5-5-1 kan der opnås ejendomsret ved hævde, hvis der på det pågældende areal kontinuerligt er udøvet en ejers råden i mindst 20 år.

Det omtvistede areal har status som privat fællesvej, og det har under denne sag været ubestridt, at der siden i 1970'erne har ligget en carport på arealet.

Det må efter forklaringerne lægges til grund, at carporten siden, at den blev opført, kontinuerligt har været brugt af ejerne af D-vej 9. De andre lodsejere på D-vej har i denne periode således ikke brugt den del af den private fællesvej, hvorpå carporten ligger. Den daværende ejer, E, har siden 1978 været bekendt med den brug af arealet, som skiftende ejere af D-vej 9 har udøvet, men hun har taget skridt til at hindre den.

Retten tiltræder på den baggrund landinspektørens vurdering af, at skiftende ejere af D-vej 9 i hvert fald i 20 år forud for 2020 har udøvet en ejers råden over det areal, hvor den oprindelige carport fra 1970'erne lå på.

Det er ubestridt, at den råden, som skiftende ejere af D-vej 9 har udøvet over arealet, hvorpå den oprindelige carport ligger, har været uberettiget, og at den ikke er sket efter aftale med en ejer af D-vej 7.

Der foreligger ikke en byggesag på carporten, og der er ikke oplysninger, at kommunen har godkendt, at carporten lå på et areal, som var udlagt som privat fællesvej. Den oprindelige del af carporten har dog – formentlig siden år 2000 – været indskrevet på BBR-ejermeddelelsen for ejendommen D-vej 9. Det fremgår af Vestre Landsrets dom af 3. november 2021 (som er trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2022, side 322), at § 66 i lov om private fællesveje ikke kan antages at udelukke muligheden for hævds erhvervelse i det indbyrdes forhold mellem to private parter. Herefter kan den omstændighed, at arealet, hvorpå carporten ligger, er udlagt som privat fællesvej, derfor ikke føre til, at der ikke kan vindes hævde over arealet.

Derfor skal A anerkende, at B og C har vundet ejendoms hævde over den del af matr.nr. aa, hvor den oprindelige carport fra 1970'erne ligger, som anført på det måleblad, som landinspektøren har udarbejdet i forbindelse med sin afgørelse af 18. maj 2021 (ekstrakten side 80, bilag 1, side 52).

Retten har herved ikke taget stilling til, hvorvidt det omtvistede areals status som privat fællesvej er bortfaldt ved frihedshævd.

B og C har under denne sag erklæret, at de vil nedrive den tilbygning på carporten, som blev bygget i 2016, og som ligger på den del af den private fællesvej, som fortsat hører under matr.nr. 3 du. Den del af A's påstand, som angår nedrivning af denne del af carporten tages derfor til følge.

Da B og C har vundet hævde over det areal, hvorpå den oprindelige carport lå, er spørgsmålet om, hvorvidt denne del carporten som følge af reglerne i bygge Lovgivingen skal fjernes i første omgang et anliggende mellem kommunen og B og C. B og C frifindes derfor for den øvrige del af A's påstand.

Da B og C i overvejende grad har vundet sagen, skal A betale sagsomkostninger til B og C.

Retten bemærker, at omkostningerne til skelforretningen udgør 56.712,50 inkl. moms, og at det er oplyst, at beløbet foreløbigt er betalt af B og C. B og C fik skelforretningen medhold i, at de havde vundet hævde på den del af arealet, hvorpå den oprindelige carport ligger, men de fik ikke medhold i at de havde vundet hævde på arealet, som ligger ved siden af den oprindelige carport. Under disse omstændigheder finder retten, at omkostningerne til skelforretningen i den endelige opgørelse skal fordeles således, at A skal betale 40.000 kr., mens B og C skal betale 16.712,50 kr.

Retten fastsætter herefter sagsomkostningerne, som A skal betale til B og C, til i alt 69.507,44 kr. Sagsomkostningerne, som er fastsat under hensyn til sagens værdi, forløb og udfald, dækker advokatudgift inkl. moms med 25.000 kr., retsafgift med 500 kr., omkostninger til vidneførelse med 4.007,44 kr. og delvis dækning af omkostninger til skelforretning med 40.000 kr.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgeren, A, skal anerkende, at de sagsøgte, B og C, har vundet ejendoms hævde over den del af matr.nr. aa, hvor den oprindelige carport fra 1970'erne ligger, som anført på det måleblad, som landinspektøren har udarbejdet i forbindelse med sin afgørelse af 18. maj 2021.

B og C skal fjerne den tilbygning på carporten, som blev bygget i 2016, og som ligger på den del af den private fællesvej, som fortsat hører under matr.nr. aa.

B og C frifindes for den øvrige del af den påstand, som A har fremsat.

A skal til B og C inden 14 dage betale sagsomkostninger med 69.507,44 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 22. februar 2024

Sag BS-37842/2022-VLR
(5. afdeling)

A
(advokat Camilla Moe Thorup)

mod

B
(advokat Hanne Sølgaard)

og

C
(advokat Hanne Sølgaard)

Retten i Randers har den 16. september 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-27042/2021-RAN).

Landsdommerne Helle Krogager Rasmussen, Henrik Estrup og Nichlas Madsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, B og C, skal fjerne carporten på det areal, der på skitse fra skelforretning vedrørende matrikel nr. aa og bb udarbejdet af landinspektør Morten Knudsen den 18. maj 2021 er benævnt Del nr. 2.

A har subsidiært nedlagt påstand om, at B og C skal rykke den bærende træstolpe, der ses på bilag 6, således at den står på den oprindelige placering før 2016, som det ses på bilag L, som nærmere fastlagt af en landinspektør.

B og C har nedlagt påstand om stadfæstelse.

B og C har subsidiært gentaget deres subsidiære påstand for byretten om brugshævd.

Det er ubestridt, at B og C har opfyldt bestemmelsen i den indankede dom om, at de skal fjerne den tilbygning på carporten, som blev bygget i 2016.

Forklaringer

A, B, C, K, L, M og Morten Knudsen har afgivet supplerende forklaring. Der er endvidere afgivet forklaring af N.

A har forklaret, at hendes svigermor købte huset på D-vej 7 i 1978. Det var også på det tidspunkt, at hun selv kom ind i familien. Stolpen til carporten stod længere inde end i dag. Vendepladsen er meget trang, så både det areal, hvor den oprindeligt opførte carport er, og det areal, hvor tilbygningen til carporten blev opført i 2016, blev brugt til at vende, når der var mange biler. Placeringen af carportens stolpe i dag, som den ses på fotoet fra oktober 2022, ekstrakten side 189, svarer ikke til placeringen før 2016, som er vist på fotoet i ekstrakten side 108. Stolpen er kommet længere ud mod asfalten og længere over mod hendes carport, det vil sige carporten til D-vej 7. I forbindelse med tilbygningen til carporten i 2016 var stolpen flyttet helt over mod hendes carport. Det var i forbindelse med opfyldelsen af byrettens dom i 2022, hvor tilbygningen til carporten i 2016 blev revet ned, at stolpen fik sin nuværende placering. Den oprindelige stolpe før 2016 stod der, hvor man på fotoet i ekstrakten side 189 kan se, at fliserne bag ved den nuværende stolpe er lidt lysere. Så vidt hun ved, påtalte hendes svigermor carportens placering en gang. Hun gjorde ikke mere ved det, da hun ikke ville lægge sig ud med sine naboer, og da carporten ikke var til hinder for, at man kunne vende med bilen.

B har forklaret, at den tilbygning til carporten, som blev opført i 2016, efter afsigelsen af byrettens dom er blevet revet ned. Carporten ser nu ud som på fotoet i ekstrakten side 189. De har ikke ændret på forholdet mellem fliser og asfalt. I princippet kunne de have sat stolpen helt ud til asfaltkanten, men det har de valgt ikke at gøre. Der er ikke andre end hendes familie og deres besøgende, der benytter carporten. Hun og hendes mand er frem til 2020 gået ud fra, at carporten hørte til deres matrikel. Den var også omtalt i salgsopstillingen, da de købte huset. Da de i 2020 blev bekendt med, at carporten var opført uden byggetilladelse, søgte de straks kommunen om dispensation. Kommunen har bekræftet modtagelsen af ansøgningen, men har sat behandlingen af ansøgningen

i bero på udfaldet af denne retssag. Den tidligere ejer af nr. 9, det vil sige A's svigermor, påtalte aldrig, at carporten delvis lå på hendes matrikel, og hun anvendte aldrig carporten. I forbindelse med nedrivningen i 2022 af den tilbygning til carporten, der blev opført i 2016, er stolpen flyttet ca. ½ m frem mod asfalten i forhold til tiden forud for 2016. Stolpen er ikke flyttet til siden. De har rettet sig efter landinspektørens fastlæggelse af arealet i forbindelse med skelforretningen i 2021. Hun arbejder som skoleleder.

C har forklaret, at stolpen i forbindelse med nedrivningen af tilbygningen til carporten i 2022 er flyttet lidt frem mod asfalkanten i forhold til den placering, stolpen havde før tilbygningen i 2016. Han vil tro, at stolpen blev flyttet mellem 30 og 50 cm frem mod asfalkanten. Den tidligere ejer har aldrig påtalt, at carporten stod på hendes matrikel, og hun benyttede ikke carporten. Det er hans opfattelse, at man godt kan vende uden at køre ind på det areal, hvor carporten ligger. Det kan dog forekomme, at der er nogen, der kører lidt ind på arealet for at vende bilen, men det er ikke anderledes, end man i vendesituationer gør ved så mange indkørsler. Besøgende til de tre huse, der gør brug af fællesvejen, parkerer enten i siden af vejen eller på den store vej. Deres egne besøgende i nr. 9 kan også parkere i carporten eller på det areal, hvor tilbygningen til carporten befandt sig fra 2016 til 2022.

K har forklaret, at carporten ligger for enden af en T-vej. Når man kører ned ad D-vej, har man brug for en vendeplads for ikke at skulle bakke ud fra vejen. Man bruger det areal, hvor carporten til D-vej nr. 9 ligger, til vendeplads. Når de i hans mors ejertid havde mange besøgende i nr. 7 i forbindelse med fødselsdage mv., anvendte de af og til carporten og arealet ved siden af til at parkere. De bad ikke ejeren af D-vej nr. 9 om tilladelse hertil, men de orienterede herom. Det er rigtigt, at forholdene i dag ser ud som vist på fotoet i ekstrakten side 189. Når man sammenligner dette foto, der er fra 2022, med fotoet fra før tilbygningen til carporten i 2016, kan man se, at stolpen er flyttet både til siden og fremad. Det er som følge af stolpens nye placering blevet mere besværligt at bruge området som vendeplads. Man kan ikke få en bil ind på arealet til venstre for den nye stolpe på fotoet i ekstrakten side 189. Den tidligere ejer af nr. 9 brugte primært carporten, når bilen skulle vaskes og støvsuges. Han ved, at hans mor, da hun ejede nr. 7, over for ejeren af nr. 9 påtalte, at carporten lå på hendes matrikel. Hun gjorde imidlertid ikke mere ved det, da hun ikke ønskede en sag.

L har forklaret, at det kun er ejerne af D-vej nr. 9 og deres gæster, der har benyttet carporten. Der er måske nogen, der er bakked ind på arealet med carporten for at vende bilen. Hun ved ikke, hvad de nuværende og tidligere ejere af nr. 9 bruger carporten til. Det godt være, at ejernes bil har været parkeret i carporten, men hun mener, at de nuværende ejere mest kører ind og parkerer i garagen.

Hun mener ikke, at carporten igennem årene er blevet brugt på anden måde, end andre mennesker normalt bruger deres carport.

M har forklaret, at carporten ved D-vej nr. 9 allerede var opført, da han flyttede ind på D-vej nr. 5 i 1973. Ejeren af nr. 9 hed da F. F havde på et tidspunkt to biler. De stod normalt i forlængelse af hinanden med den ene bil i garagen og den anden bil i carporten. Den ene bil var meget lille, så det hændte, at den lille bil stod på arealet ved siden af carporten, mens den anden bil stod i garagen. Han og F havde en gensidig aftale om, at de måtte benytte hinandens carporte til at parkere, hvis de havde mange gæster. Man kan godt vende på vejen uden at køre ind på arealet med carporten i nr. 9, men det er nemmere, hvis man kører lidt ind på arealet i forbindelse med, at man vender. På samme måde kan man bruge carporten til nr. 7. De nuværende ejere af nr. 9 har mest parkeret deres bil i garagen, men det sker, at bilen bliver parkeret i carporten. Der er ikke andre end ejerne af nr. 9 og deres gæster, der parkerer i carporten, bortset fra efter aftale som forklaret før.

Landinspektør Morten Knudsen har forklaret, at det areal, som han mener, at ejerne af D-vej nr. 9 har vundet hævde på, er på skitsen i forbindelse med skelforretningen i 2021, ekstrakten side 186, markeret med en pil. Skellet er fastlagt på baggrund af de fotos, der er fremlagt i ekstrakten side 144 ff. Han har fastslået det areal, hvorover der efter hans opfattelse er vundet hævde, efter tagudhængen. Når han mener, at der er vundet hævde, skyldes det, at der har været en fysisk indretning af stedet, der viser en ejers råden over arealet. I hans referat fra skelforretningen i 2021, hvor der står: "Jeg forespurgte herefter N, om carporten blev benyttet til parkering af ejeren af D-vejs biler, og N oplyste at dette oftest var tilfældet", mangler der et ni-tal. Det var ejeren af D-vej 9, der blev talt om. Det er det areal, som carporten har bredt sig over, der er afgørende for omfanget af hævds erhvervelsen. Det er uden betydning, hvor stolpen står. Man kan derfor godt flytte stolpen fra dens oprindelige placering ud til det sted, hvor tagudhængen oprindeligt var. Den fysiske, synlige indretning trumfer efter hans opfattelse, at andre måtte have benyttet arealet.

N har forklaret, at han kan vedstå sin forklaring som refereret i landinspektørens redegørelse for skelforretningen i 2021. Man har altid brugt arealet med carporten til nr. 9 til at "stikke" bagenden af bilen ind i forbindelse med en vending. Han har selv i forbindelse med sin mors 80-års fødselsdag parkeret sin bil i carporten til nr. 9. Ejerne af nr. 9 var ikke hjemme, og han opfattede arealet som et fællesareal. Han har også holdt i carporten ved andre lejligheder. Han spurgte ikke om tilladelse først, men han holdt der kun, når der ikke holdt en bil i garagen.

Anbringender

A har for landsretten gjort gældende, at den skellinje, som landinspektøren har fastlagt ved sin afgørelse i forbindelse med skelforretningen i marts 2021, afviger fra placeringen af det oprindelige skel, som det fremgår af landinspektørens situationsplan fra samme skelforretning. Det bestrides, at der er tale om et nyt anbringende, og selv om det måtte være nyt, er betingelserne i retsplejelovens § 383, stk. 2, for at tillade det fremsat, opfyldt.

A har frafaldet sit anbringende for byretten om, at ejendomshævd ikke kan vindes over privat fællesvej.

A har i øvrigt gentaget sine anbringender for byretten.

B og C har protesteret mod A's ovennævnte anbringende om skellinjens placering. Det er et nyt anbringende, som først er fremsat i påstandsdokumentet for landsretten, og betingelserne i retsplejelovens § 383, stk. 2, for at tillade det fremsat, er ikke opfyldt.

B og C har i øvrigt gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

A har i påstandsdokumentet gjort gældende, at den skellinje, som landinspektøren har fastlagt ved sin afgørelse i forbindelse med skelforretningen i marts 2021, afviger fra placeringen af det oprindelige skel, som det fremgår af landinspektørens situationsplan fra samme skelforretning.

Landsretten finder, at der er tale om et nyt anbringende, og da betingelserne i retsplejelovens § 383, stk. 2, ikke kan anses for opfyldt, tillades det ikke fremsat.

Landsretten tiltræder af de grunde, som byretten har anført, at B og C har vundet ejendomshævd over det areal, hvor carporten ligger, som nærmere afgrænset i byrettens dom. Det, der er kommet frem for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

Da der er vundet ejendomshævd over selve arealet, er der ikke grundlag for i overensstemmelse med A's påstande at bestemme, at carporten skal fjernes, eller at carportens stolpe skal flyttes. B og C frifindes derfor for disse påstande.

Med den bemærkning, at byrettens bestemmelse om, at tilbygningen til carporten opført i 2016 skal fjernes, er opfyldt, stadfæster landsretten herefter dommen.

Efter sagens udfald skal A betale sagsomkostninger til B og C. Udgiften til førelse af landinspektør Morten Knudsen som vidne for landsretten skal dog endeligt afholdes af B og C, idet førelsen af vidnet i lyset af vidnets erklæring om

skelforretningen og forklaring for byretten må anses for at have været unødvendig.

Det beløb, der skal betales, fastsættes herefter til 20.427,60 kr. Af beløbet vedrører 20.000 kr. udgifter til advokatbistand inkl. moms, mens 427,60 kr. vedrører udgifter til vidnegodtgørelse. Der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat lagt vægt på sagens værdi, omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 20.427,60 kr. til B og C. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.