



HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 22. november 2021

Sag BS-58843/2019-HJR
(2. afdeling)

A
og
B
(advokat Erik Matthiesen for begge)

mod

C
(advokat Thomas Weitemeyer)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Helsingør den 8. juni 2018 (BS 2G-510/2017) og af Østre Landsrets 7. afdeling den 17. september 2019 (BS-22951/2018).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Jon Stokholm, Hanne Schmidt, Jørgen Steen Sørensen og Rikke Foersom.

Påstande

Appellanterne, A og B, har påstået stadfæstelse af byrettens dom, subsidiært med den ændring, at indstævnte, C, skal anerkende, at skellet mellem matr. nr. X og matr. nr. Y, begge ..., Helsingør Markjorder, forløber fra pkt. A til B, fra B til F og fra F til D, jf. måleblad af 25. april 2017.

C har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Supplerende sagsfremstilling

D er afgået ved døden under sagens behandling for Højesteret. Det er oplyst, at boet den 4. maj 2021 er udleveret til C til uskiftet bo.

Anbringender

A og B har supplerende anført navnlig, at det påhviler C at godtgøre, at Es råden over grundstykket er sket i henhold til aftale. Der må stilles strenge beviskrav, og bevisbyrden er ikke løftet.

E var i hele sin ejertid i god tro om ejerskabet til det omstridte grundstykke. De var også selv i god tro, da de anmeldte deres skøde til tinglysning. Som godtroende erhververe kan de udøve hævdstatuerende råden, selv om tidligere ejere måtte være afskåret herfra.

Landsrettens præmisser i den foreliggende sag har mere vidtrækkende konsekvenser end dommen i TBB2008.633V, der angik en veldokumenteret gensidigt bebyrdende tidsbegrænset lejeaftale. I nærværende sag er der tale om en ensidigt begunstigende aftale uden angivelse af sædvanlige aftalevilkår som tidsmæssig udstrækning, vederlag og opsigelsesvarsel.

Hvis landsrettens dom stadfæstes, vil det medføre, at der kan være tidsubegrænsede og ikke tinglyste aftaler, som permanent vil være til hinder for, at godtroende aftaleerhververe kan vinde hævd. En sådan retstilstand vil stride mod tinglysningslovens § 1, hvorefter rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Derudover vil en sådan retstilstand føre til en betydeligt forøget risiko for skuffelser i omsætning af fast ejendom.

C har supplerende anført navnlig, at der i sin tid ikke var tale om en personlig og uoverdragelig ret til at råde over det omstridte areal, men derimod en ret, der skulle tilkomme den til enhver tid værende ejer af Z-vej 8 indtil videre. Dette understøttes af, at udlånet af det omtvistede grundstykke skete med henblik på opførelse af en carport.

Beviskravene for, at der er indgået en aftale om udlån af grundstykket, bør være mildere end beviskravene for, at der er sket hævdsafbrydelse.

Bevisbyrden for, at brugen af det omtvistede grundstykke byggede på en aftale og dermed var retmæssig, er løftet. Det er derfor uden betydning, om E havde kendskab til aftalen.

E har under sin forklaring afvist, at hun havde kendskab til en aftale, men hun har ikke afvist, at D har gjort hendes ægtefælle, F, bekendt med brugsretten.

Hun var fuldt ud klar over, at F udadtil optrådte som ejer, hvilket hun accepterede. Hun er aldrig fremkommet med indsigelser mod nogen af de aftaler eller dispositioner, som han indgik og foretog i naboskabet.

Det er ikke korrekt, at en stadfæstelse af landsrettens dom vil føre til, at der kan være ikke tinglyste aftaler, som permanent vil være til hinder for, at godtroende aftaleerhververe kan vinde hævd. I den foreliggende sag er der ikke tale om en "skjult" aftale. Aftalen om udlån af grundstykket er nævnt i et tinglyst dokument og videreføret til alle efterfølgende ejere af Z-vej 8.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

På ejendommen Z-vej 8 i Helsingør (matr. nr. X), som A og B overtog i 2015, er opført en carport, der ifølge matrikelkort delvis er beliggende på et grundstykke på ca. 11 m² tilhørende naboejendommen Z-vej 6 (matr. nr. Y).

Z-vej 6 har siden 1971 været ejet af C og nu afdøde D. Det er ubestridt, at tidligere ejere af Z-vej 8 i C og Ds ejertid kontinuerligt har rådet over carporten og dermed det omtvistede grundstykke.

Hovedspørgsmålet i sagen er, om der til fordel for A og B er vundet ejendoms-hævd som følge af de tidligere ejeres råden over grundstykket.

Ejendomshævd

Efter Danske Lov 5-5-1 kan der opnås ejendomsret ved hævd, hvis der er udøvet en ejers råden i 20 år. For at vinde hævd er det bl.a. en betingelse, at den udøvede råden har været retsstridig.

Det fremgår af skøde tinglyst den 15. juni 1962, hvorved Z-vej 8 blev overdraget fra G til H og I, at en garage (i sagen omtalt som en carport) ifølge mundtlig tilladelse delvis var opført på naboparcellen. Højesteret tiltræder af de grunde, der er anført af landsretten, at carporten må anses for opført med henblik på varig brug, og at den meddelte tilladelse således skulle gælde indtil videre.

Højesteret lægger som landsretten til grund, at C og D ved købet af Z-vej 6 i 1971 over for H og I, der på tidspunktet fortsat var ejere af Z-vej 8, tilkendegav at videreføre den tilladelse til brug af grundstykket, som den tidligere ejer af Z-vej 6 havde givet.

H og I solgte i 1987 Z-vej 8 til E, der boede på ejendommen i mere end 20 år med sin ægtefælle, F, inden hun i 2015 solgte ejendommen til A og B.

Højesteret lægger efter bevisførelsen til grund, at D i 1987 talte med F om tilladelsen til brug af grundstykket, og at F selv senere henviste til denne tilladelse, herunder i forbindelse med renovering af carporten i 2005. Højesteret lægger endvidere til grund, at F over for C og D gennem alle årene optrådte som medejer af Z-vej 8, og at E var bekendt med dette.

Højesteret finder, at C og D under de beskrevne omstændigheder var berettiget til at gå ud fra, at F kunne disponere i forhold vedrørende Z-vej 8 også med virkning for E.

Som følge af det anførte finder Højesteret, at den råden over det omtvistede grundstykke, som skiftende ejere af Z-vej 8 har udøvet, ikke har været retsstridig, og at det er uden betydning, at E har forklaret, at hun ikke selv var bekendt med tilladelsen. Højesteret tiltræder således, at der ikke er vundet ejendoms-hævd på nogen del af det omtvistede grundstykke.

Højesteret har herefter ikke anledning til at tage stilling til den hævdretlige betydning af, at den, der råder over et areal, ikke er bekendt med, at denne råden er retmæssig.

Det, som A og B har gjort gældende om søgsmålsfristen i udstykningslovens § 36, stk. 2, nr. 2, kan som anført af landsretten ikke føre til et andet resultat.

Udgifter til skelforretningen

Højesteret tiltræder af de grunde, der er anført af landsretten, at C ikke skal betale nogen del af de udgifter, som A og B har afholdt i forbindelse med skelforretningen.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B solidarisk betale i alt 40.000 kr. til C.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.