

Sendt pr. mail jp@landinspektorkontoret.dk

Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør

C.c. jhj@advokathus.dk

København, den 21. februar 2020

**Vedr.: Ejendommene beliggende Dannevang 349 - 355,
Fredensborg - bemærkninger til skelforretning**

Jeg har gennemgået det tilgængelige materiale og er af den overbevisning, at ejerne af Dannevang 349-355, 3480 Fredensborg, har vundet grænsehævd over dét areal, der ligger mellem det registrerede skel og midten af de afgrænsende hegn mod matr.nr. 1do Båstrup.

Undersøgelsen

Til støtte for ovenstående vurdering har jeg foretaget en række undersøgelser, som jeg i det følgende vil redegøre for - og som bør noteres på selve åstedsforretningen.

Udstykningssagen

Ejendommene udstykkes i 1979 med Kort- og Matrikelstyrelsens journalnummer U1979/13119. Det fremgår af ejendomsoplysningerne, at skellene omkring ejendommene ikke er blevet ændret siden. Der findes således ganske fine mål til de registrerede skel og det fremgår med al ønskelig tydelighed, at der ikke er overensstemmelse mellem de registrerede mål og de faktiske forhold i marken.

Gennemgang af tinglyste servitutter

Forudsætningen for hævdserhvervelse er, at der sker en uberettiget råden over et areal. Hvis der er tinglyst aftale om anvendelsen, og den hævdende derfor udøver en råden med ejerens accept, udelukkes hævdserhvervelse. Jeg har gennemgået de på ejendommene matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp, 1cq og 1do Båstrup (sidstnævnte er fællesarealet) og kan ikke konstatere, at der er tinglyst aftaler om brugsrettigheder eller

J.nr. 3621-002
Jesper Rasmussen
Advokat (H)
Dir.tlf. 88308019
jr@proerhvervsadvokater.dk

Skr.: Gitte Pedersen
Dir.tlf. 88308016
gp@proerhvervsadvokater.dk

PRO Erhvervsadvokater
Energiporten 2, 3. sal
2450 København SV

Telefon 88 30 80 00
Telefax 33 32 80 99
www.proerhvervsadvokater.dk

andre former for aftaler om retmæssig anvendelse af de pågældende arealer.

Det bemærkes i grundejerforeningsvedtægten, at medlemmerne er pligtige til at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere opretter, og at ændring af disse alene må finde sted efter tilladelse fra de påtaleberettigede – det fremgår ikke at der er indgået aftale om brugsrettigheder. Det skal bemærkes at en skelforretning ikke har til formål at afklare gyldigheden af aftaler eller tinglyste overenskomster. Dette henhører under domstolene. Jeg har alene gennemgået materialet for at sikre mig, at der ikke er tinglyst bestemmelser der åbenlyst udelukker hævde.

Luftfotos og billeder

Luftfotos er relevante, idet fotos anvendes til synliggørelse af de faktiske forhold i området samt til underbygning af parternes udtalelser. Der er indhentet historiske luftfotos fra lige efter opførelsen af bebyggelsen. Af fotoet fra 1981 fremgår det, at der allerede dengang var etableret afgrænsninger mod matr.nr. 1do Båstrup og at disse grænser er fuldstændig sammenfaldende med de nuværende grænser. Afgrænsningen mod vejarealet er endnu tydeligere på fotoet fra 1986, og da disse afgrænsninger er sammenfaldende med de eksisterende grænser - som vist på ortofoto af 2019 - er der således ingen tvivl om, at nuværende hegn har samme placering som den oprindelige afgrænsning i 1981



FOTO - 1981



FOTO - 1986

Forudsætninger for hævde og vurdering

Der skal træffes afgørelse om, hvorvidt ejerne af matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp, 1cq Båstrup har vundet ejendomshævd. Ved ejendomshævd får den hævde fuld ejendomsret over den del af ejendommen, som vedkommende har anvendt som sit eget – altså om den del af havearealet der ligger mellem det matrikulære skel og hegnet skal tillægges det øvrige haveareal.

For at der kan vindes ejendomshævd over et areal, skal følgende kriterier være opfyldt:

- Der kan ikke vindes hævd på arealer med samme ejer,

Der er tale om fire grundejere, som hver især er tinglyst som selvstændige adkomsthavere og som selvstændigt har anvendt et stykke areal, som de ikke selv ejer. Denne forudsætning er således opfyldt.

- Anvendelsen må ikke ske på baggrund af aftale og der skal være foretaget kontinuert, uberettiget råden i mindst 20 år.

Der er ikke tinglyst aftaler om brugsrettigheder eller andre former for overenskomster på nogen af ejendommene matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp, 1cq og 1do Båstrup. Der ligger heller ikke i byggesagsarkivet eller i referater dokumentation for, at der skulle være indgået aftale med ejerne af matr.nr. 1do Båstrup – tværtimod har jeg fået den opfattelse, at man forsøger at chikanere ejerne af matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp og 1cq Båstrup fordi der ikke er indgået aftale. Den faktiske – og stadig verserende – råden siden 1981 er således udtryk for uretmæssig råden i mere end 20 år og dermed er forudsætningen opfyldt.

- Den udøvede råden skal være af en intensitet, som er naturlig for det pågældende areal svarende til en ejers råden (der skal udvises aktivitet),

Det fremgår ganske entydigt, at de eneste, der råder over arealet mellem det matrikulære skel og hegnet, er ejerne af de pågældende ejendomme. Arealerne har i henhold til fotodokumentationen siden 1981 indgået som helt naturlig del af de respektive havearealer. Dermed har de pågældende ejere rådet med en intensitet som er naturlig for havearealer, og de har aktivt brugt arealet som ejere. Denne forudsætning er således opfyldt.

- Den udøvede råden skal være til en fast grænse,

Der har siden udstykningen og opførelsen af boligerne været etableret hegn mod vejen. Det anføres i vedtægterne, at de oprindelige ejere etablerede hegn, og at disse ikke måtte ændres. Ejerne af matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp og 1cq Båstrup har således altid anvendt hegn som fast

grænse mod matr.nr. 1do Båstrup. Denne forudsætning er således opfyldt.

- *Der må ikke være udført en modråden (der skal udvises passivitet)*

Forudsætningen for hævds erhvervelse er, "at der skal være én der råder – og én der undlader at imødegå denne råden." Iagttager man de faktiske forhold de fire indregninger til havearealer, er der inden tvivl om, at det alene er ejerne af de ejerne af matr.nr. 1cn, 1cu, 1cp og 1cq Båstrup der har anvendt arealerne, og at ejerne af matr.nr. 1do Båstrup ikke har. Der er meget stor forskel på de intensivt anvendte havearealer og de omliggende vejarealer og grønne fællesarealer. Der er klart udvist fysik passivitet – påtale betragtes ikke som en egentlig modråden – og forudsætningen om hævds erhvervelsens tosidighed er derfor opfyldt.

---000---

Ovenstående bedes således taget i betragtning ved skelforretningen.

Med venlig hilsen

Jesper Rasmussen