



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 18. september 2026

Sag BS-869/2026-HJR
(2. afdeling)

A Holding ApS
(advokat Christian Lund Agerbæk)

mod

B
og
C
(advokat Bjarne Skøtt Jensen for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 14. juni 2024 (BS-24771/2022-ALB) og af Vestre Landsrets 16. afdeling den 6. oktober 2025 (BS-32888/2024-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Michael Rekling, Hanne Schmidt, Jan Schans Christensen, Søren Højgaard Mørup og Mohammad Ahsan.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, A Holding ApS, har påstået, at de indstævnte, B og C, skal anerkende, at skellet mellem matr.nr... og matr.nr..., X By, X, forløber i overensstemmelse med det oprindelige skel som anført på måleblad af 19. juni 2017.

A Holding har endvidere påstået frifindelse for betaling af omkostninger til skelforretningen.

B og C har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Landinspektør D, der var antaget af A til at forestå en sammenlægning af to matrikler, havde i juni 2017 en mailkorrespondance med B, der sammen med C ejede naboejendommen, vedrørende spørgsmålet om hævd over en indkørsel, som lå mellem de to ejendomme. Af As mail af 7. juni 2017 til landinspektør D fremgår:

"Vi snakkede sammen i dag, vedr. hævd omkring indkørselen i X-gade 3.

Vi har brugt indkørselen siden 2002 ligesom de gamle ejere af X-gade før os.

Vi har ikke indrettet indkørselen, det var den i forvejen.

Vi har ikke haft en aftale omkring brugen af indkørselen.

De tidligere ejere af Y-gade 11 har aldrig brugt indkørselen.

Vi finder gerne mere information/dokumentation omkring dette.

Vi vil gerne du undersøger om vi kan gøre brug af loven om hævd vedr. disse forhold."

D anførte i mail af 8. juni 2017 til B bl.a.:

"Tak for din mail. Jeg tager det med vurderingen af skellets beliggenhed.

Det bliver ved en opmåling af forholdene på stedet, sammenholdt med matriklens registrerede mål til skellet.

...

Efter opmålingen vurderer vi situationen og finder ud af om der kan være tale om hævd, ift. de regler der gælder på det område."

D anførte i mail af 19. juni 2017 til B:

"Vedhæftet her er skelrids for det skel mellem jeres ejendom (matr.nr...) og ejendommen matr.nr..., som det er registret i matriklen iht. de eksisterende målinger.

Punktet ud mod X-gade er markeret med spray og punktet i den anden ende af skellet ligger ved hushjørnet.

I forhold til hævdsørgsmålet, er der følgende forhold der gør sig gældende:

- Hævdstid er minimum 20 år, med ejers normale råden over arealet. Dvs. arealet skal have været brugt som var det ens eget i mindst 20 år.
- Der kan ikke vindes over et areal, hvor der rådes iht. aftale med naboejeren.
- Ved ejerskifte af den ejendom der rådes imod, (det vil her sige matr.nr...) vil en utinglyst/uregistreret hævd blive ophævet.

Ift. de oplysninger jeg har, vil der derfor ikke kunne være tale om hævd, og skellet ligger derfor der hvor det matrikulære skel er registreret og vist på vedhæftede skelrids.

Det bliver afmærket med et søm i asfalten, som vi talte om.

Lad mig høre hvis i har spørgsmål."

D anførte i mail af 12. december 2017 til A:

"Nu er den matrikulære sammenlægning registreret og godkendt i matriklen.

Idet sagen afsluttes vedhæfter jeg her:

- Nyt matrikelkort for ejendommen matr.nr... X By, X
- Måleblad for sagen (tidligere fremsendt)
- Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse
- Vores faktura for sagens gennemførelse.

PS. Skelpunktet ved X-gade er afmærket med et søm i asfalten."

Samme dag skrev A i en mail til landinspektør D:

"Har du sendt det nye matrikelkort til naboen (...) ?
Bør det ikke sendes til ham, hvis det ikke er gjort?"

Landinspektøren besvarede samme dag mailen således:

"De får som sådan ikke nyt matrikelkort, da deres ejendom ikke er ændret, men de har selvfølgelig fået målebladet med indmåling af skellet mod deres ejendom, da jeg afmærkede det i første omgang."

Anbringender

A Holding har anført navnlig, at det følger af tinglysningslovens § 26, stk. 1, at en utinglyst hævdvunden ret over en ejendom kan ekstingveres, hvis en senere godtroende erhverver af ejendommen gør sin ret gældende inden 2 år.

Korrespondancen i juni 2017 mellem B og landinspektør D skal sidestilles med, at A – der ejer alle kapitalandelene i A Holding – gjorde sin ret gældende i overensstemmelse med tinglysningslovens § 26, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at landinspektør D var på ejendommen på vegne af A, der betalte hans fakturaer, at landinspektøren afgav svar til B som led i varetagelsen af sine opgaver for A, og at landinspektøren ved fremsendelsen af det klare svar om, at der ikke var vundet hævd, fremsendte et måleblad.

At A havde gjort sin ret gældende understreges af, at han den 12. december 2017 ved mail eksplicit spurgte landinspektør D om skellet, og at landinspektøren samme dato oplyste, at B havde modtaget målebladet.

Det gøres på den baggrund gældende, at den hævdvundne, men utinglyste ret er ekstingveret, og at skelgrænsen skal følge den matrikulære skelgrænse.

Det kan ikke tillægges betydning, at A først i 2020 blev bekendt med, at B og C var af den opfattelse, at de havde vundet hævd, da det afgørende er, at A via landinspektør D havde gjort sin ret gældende.

Da den utinglyste hævdvundne ret er ekstingveret efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, har resultatet af den skelforretning, som i 2022 blev rekvireret af B og C, ikke relevans for den foreliggende sags udfald, hvorfor der ikke er grundlag for at A Holding skal betale udgifter til skelforretningen.

B og C har anført navnlig, at A Holding ikke har ekstingveret deres hævdvundne utinglyste ret over det areal, som sagen angår, idet A Holding ikke har gjort "sin ret gældende, inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst", således som det kræves i tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Landinspektør Ds fremsendelse af et måleblad uden nogen tilkendegivelse om, at en eventuel hævdserhvervelse afbrydes, kan ikke sidestilles med at "gøre sin ret gældende". Meddelelsen fra landinspektøren var alene en orientering om, at hævdsreglerne ikke medførte hævdserhvervelse og indeholdt ikke en protest, privat påstand eller indsigelse.

Det bestrides, at A Holding "har gjort sin ret gældende" via landinspektør D. Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at landinspektøren optrådte som fuldmægtig for A, og landinspektørens besvarelse af deres forespørgsel om hævd kan derfor i sagens natur ikke indeholde en tilkendegivelse fra A til dem,

som opfylder tinglysningslovens § 26, stk. 1. Hertil kommer, at A ikke var involveret i dialogen mellem dem og landinspektøren, og at dialogen ikke foregik på As foranledning.

Den omstændighed, at A den 12. december 2017 spurgte landinspektøren, om han havde sendt målebladet til dem og fik dette bekræftet, ændrer ikke ved, at A ikke derved har gjort sin ret gældende over for dem.

A har været bekendt med sin ret siden 2017 og har således haft rig lejlighed til at gøre sin ret gældende på en måde, der opfylder betingelserne i tinglysningslovens § 26, stk. 1, men det har han undladt at gøre.

A Holding skal afholde delvise omkostninger til skelforretningen. Det skyldes, at selskabet tabte skelforretningen, og at skelforretningen alene er afholdt i selskabets interesse.

Højesterets begrundelse og resultat

A fik i maj 2017 tinglyst sin adkomst til en ejendom i X. Da han ønskede to matrikler sammenlagt, rekvirerede han landinspektør D til at forestå en sammenlægning. I den forbindelse skulle skellet afsættes til naboejendommen, der var ejet af B og C.

I juni 2017 rettede B henvendelse til landinspektøren og spurgte, om han og C havde vundet hævde over en indkørsel, som de selv og de tidligere ejere havde anvendt til parkering. Indkørslen lå mellem de to ejendomme, og efter det registrerede skel befandt ca. halvdelen af den sig på As ejendom.

Landinspektøren svarede i juni 2017 B, at han på det foreliggende grundlag mente, at B og C ikke havde vundet hævde, idet råden over indkørslen var sket efter aftale, og at skellet derfor lå, hvor det var registreret, og som det fremgik af et måleblad, som landinspektøren samtidig fremsendte til dem.

I december 2017 oplyste landinspektøren på As forespørgsel, at B og C havde modtaget målebladet, der viste den opmålte skelgrænse.

I februar 2020 overdrog A ejendommen til A Holding ApS, som er 100 % ejet af ham.

I 2020 blev der opsat et hegn i overensstemmelse med det registrerede (og opmålte) skel.

Herefter blev der i sommeren 2022 på B og Cs foranledning afholdt en skelforretning, hvor resultatet blev, at de havde vundet hævde over indkørslen. Ved

skelforretningen blev der ikke taget stilling til spørgsmålet om ekstinktion af den hævdvundne ret over indkørslen efter tinglysningslovens § 26, stk. 1.

§ 26, stk. 1, fastslår, at såfremt en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af tinglysningslovens § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.

Sagen for Højesteret angår navnlig, om korrespondancen i juni 2017 mellem landinspektør D og B medfører, at A kan anses for at have gjort sin ret gældende i tinglysningslovens § 26, stk. 1's forstand, idet det for Højesteret er ubestridt, at B og C opfyldte betingelserne for at vinde hævde over indkørslen.

Højesteret bemærker, at det følger af landinspektørloven samt bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, at en landinspektør ved udførelsen af matrikulært arbejde, herunder ved afsætning af skel, ikke kan betragtes som en almindelig partsrepræsentant for den person, der har rekvireret landinspektøren.

Højesteret finder derfor, at det ikke med henvisning til landinspektør Ds stilling, hans konkrete opdrag, der bestod i en sammenlægning af to matrikler, og det forhold, at A havde rekvireret og betalt ham, kan lægges til grund, at landinspektøren under korrespondancen i juni 2017 med B udtalte sig på vegne af A om hævdesspørgsmålet. Det anførte skal også ses i sammenhæng med, at landinspektøren udtalte sig, fordi B rettede henvendelse til landinspektøren og spurgte, om han og C havde vundet hævde over den indkørsel, som sagen angår.

Allerede på denne baggrund tiltræder Højesteret, at A ikke på grundlag af landinspektør Ds korrespondance med B i juni 2017 har gjort sin ret gældende i tinglysningslovens § 26, stk. 1's forstand.

Henset til at B og C alene har nedlagt påstand om stadfæstelse, tiltræder Højesteret, at A Holding skal betale halvdelen af omkostningerne ved skelforretningen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A Holding ApS betale 31.250 kr. til B og C.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgørelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.