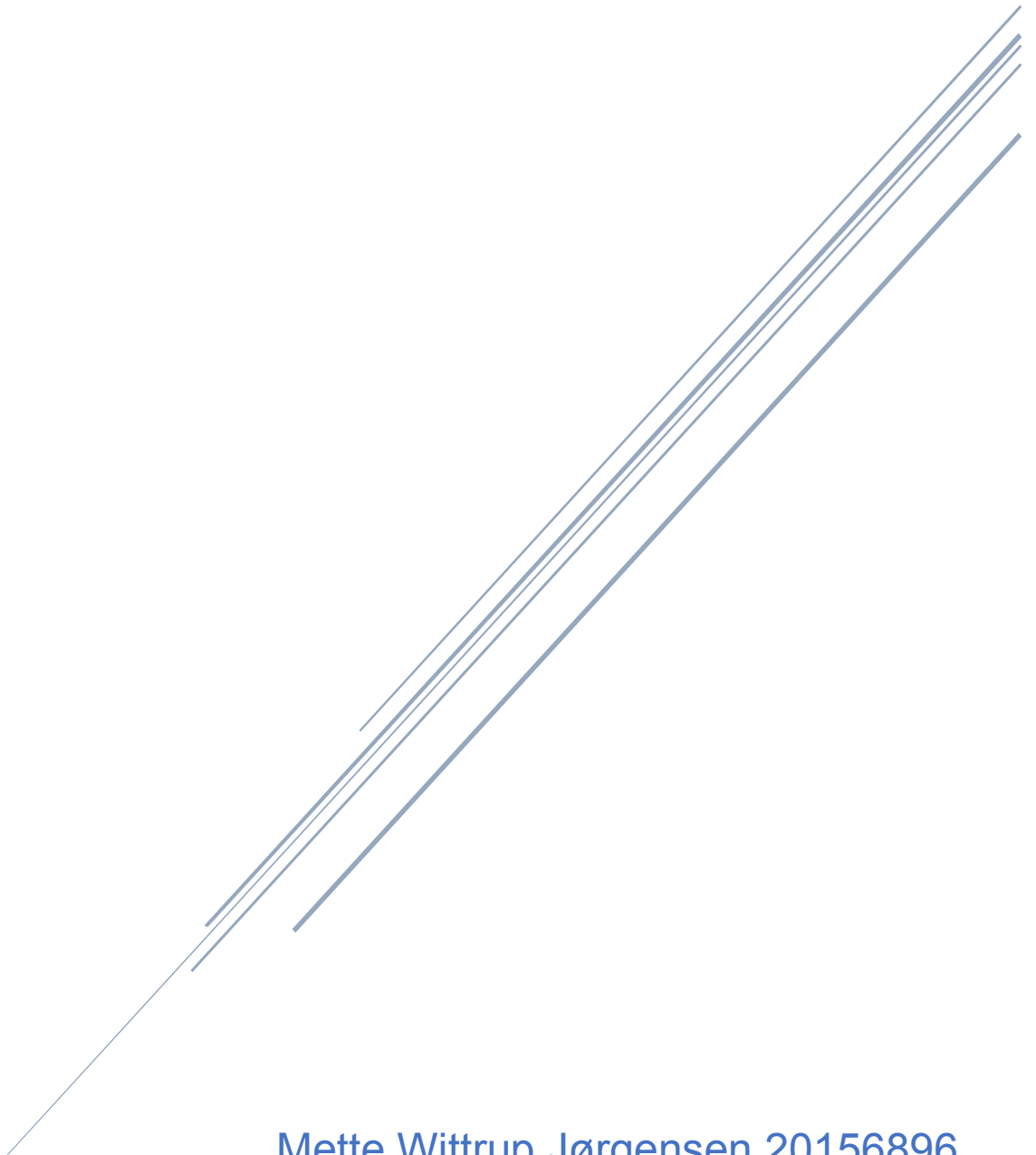




AALBORG UNIVERSITET

# HÆVD OG MYNDIGHEDSPASSIVITET

Prescriptive rights and passivity of the authorities



Mette Wittrup Jørgensen 20156896  
Benedicte Søndergaard Reymert 20153226

Vejleder: Professor mso Ph.D: Carsten Munk-Hansen

## Indholdsfortegnelse

<b>Kapitel 1</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Emnefelt</i>	3
1.2 <i>Emne</i>	3
1.3 <i>Afgrænsning</i>	4
1.4 <i>Metode</i>	4
<b>Kapitel 2</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Definition af hævd</i>	6
2.2 <i>Definition af myndighedspassivitet</i>	6
<b>Kapitel 3</b>	<b>10</b>
3.1 <i>Fysisk indretning</i>	10
U 1925.515/4 Ø	10
<b>Kapitel 4</b>	<b>14</b>
4.1 <i>Kravet om særlig betydning for den hævde</i>	14
TfL.2010.23 V	14
MAD 2005.573 H	15
<b>Kapitel 5</b>	<b>17</b>
5.1 <i>Ejerråden</i>	17
MAD 2018.359 Ø	17
MAD 2018.201 V	18
TfL 2011.106 V	19
<b>Kapitel 6</b>	<b>23</b>
<i>Retsstridighed</i>	23
6.1 <i>Aftale</i>	23
TBB 2008.633 V	23
U 2019.4038 Ø	26
6.2 <i>Offentlige forskrifter</i>	28
U 2002.297/2 H	28
6.3 <i>God tro</i>	30
U 1932.39 H	31
U 1994.668 V	31
U.1961.803 H	35
U.2012.917 H	37
6.4 <i>Snighævd</i>	40
MAD 2017.236 V	40
MAD 2018.354 Ø	41
<b>Kapitel 7</b>	<b>45</b>
<i>Hævdstiden</i>	45
7.1 <i>Usynbare servitutter</i>	45
U 2003.2078 H	46
MAD 2018.354 Ø	47
U.1946.953/2 V	48
7.2 <i>Synbare servitutter</i>	49
U.1978.988/2 V	49
U.1949.960 Ø	51

<b>Kapitel 8</b>	<b>54</b>
8.1 <i>Den hævdende</i>	54
U.2003.2078 H	54
TfL 2001.61 V	55
MAD 1998.961 Ø	57
U 1946.434/2 V	58
<b>Kapitel 9</b>	<b>61</b>
<i>Modråden</i>	61
9.1 <i>Frihedshævd</i>	61
MAD 2015.286 V	61
U. 1999.1295 Ø	63
U.1949.658 Ø	65
<b>Kapitel 10</b>	<b>68</b>
10.1 <i>Myndighedspassivitet</i>	68
18/05448 (NMK-501-00229)	69
19/00556	70
<b>Konklusion</b>	<b>78</b>
<b>Abstract</b>	<b>85</b>
<b>Litteraturliste</b>	<b>87</b>

# Kapitel 1

## 1.1 Emnefelt

Nogle gange bliver uret til ret alene fordi tiden går. Der kan under tidens gang efterhånden opstå en modstrid mellem den faktiske tilstand og det oprindelige retsforhold, idet den berettigede glemmer, eller af anden grund undlader at udøve retten, mens samtidigt en anden begynder at udøve den eller behandle den som bortfaldet og lidt efter lidt vænne sig til den således ændret tilstand, som er et udtryk for indrettelseshensyn<sup>1</sup>. Dette støttes i almindelighed på indrettelseshensyn. Indrettelseshensyn er en integreret del af den juridiske metode og bliver støttet på, at når en person uretmæssigt har indrettet sig på en måde gennem en længere periode, vil en rimelighedsbetragtning føre til, at man alligevel får lov til at opretholde det uretmæssige. Det gælder for eksempel regler om forældelse, frister, passivitet, hævd, retssædvaner, *condictio indebitii* og i en vis udstrækning ekstinktion og vindikation. I praksis ser man blandt andet, at eksempelvis hensynet bag klagefrister, søgsmålsfrister eller appelfrister fører til, at den berettigede bliver prækluderet fra at påberåbe sig retten. Bag reglerne om præklusion, varetages der et modhensyn til andre borgere og deres indrettelseshensyn.

Når det vurderes hvorvidt uret bliver til ret, er der flere hensyn, der skal varetages. Forholdet er ikke reguleret ved lov, men derimod retssædvaner, hvilket betyder at indrettelseshensynet bliver det afgørende moment ved vurderingen af retsstillingen.

Selvom myndighedspassivitet og hævd er to forskellige retsområder, er de alligevel nært forbundne, da begge områder kan resultere i, at et ulovligt forhold eller en uretmæssig råden over tid vil blive anset for værende lovlig eller retmæssig.

## 1.2 Emne

---

<sup>1</sup> Kruse, Fr. Vinding, "Ejendomsretten", 3. udgave, Første bind, 1951, s. 526

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af reglerne om hævd og myndighedspassivitet. Det skal ske ud fra, dels et ønske om at sammenholde hensynene indenfor henholdsvis privatretten og den offentlige ret, og vurdere eventuelle ligheder og forskelle på disse retsområder, dels at vurdere om der er sket en udvikling i nyere praksis.

Projektet gennemgår en række betingelser for at vinde hævd, som er baseret på juridisk litteratur, samt retspraksis på området, hvor projektet undersøger om der er overensstemmelse mellem betingelserne i litteraturen og i praksis. Ligeledes undersøger specialet graden af retsstridighed, samt kort hvilken modråden der kan udøves for at afskære hævd.

Specialet søger at belyse retstilstanden på området ud fra de kilder, som findes på området. Specialet søger at analysere gældende ret på området, hvori forskellige forhold om hævd og myndighedspassivitet sammenholdes. Slutteligt vil specialet fastslå den nuværende retstilstand for begge retsområder, og sammenholde betingelser for de respektive områder.

### **1.3 Afgrænsning**

Dette kandidatspeciale omfatter ikke specialforvaltningsretlige områder og offentligretlig regulering, eksempelvis vedtagelse af lokalplaner og zoner. Hertil er det vigtigt at bemærke, at specialet anvender praksis hvori speciallovgivning bliver behandlet, men specialet går ikke yderligere i dybden med vedtagelsen, samt brugen af denne speciallovgivning. Til trods for at specialet ligger tæt op af forholdet om ekspropriation, vil projektet ikke berøre området.

I den norske lovgivning findes der en hævdslov til at regulere omdrejningspunktet for projektet. Dette speciale vil dog alene undersøge den danske retstilstand på området.

### **1.4 Metode**

Formålet med dette kandidatspeciale er at beskrive retstilstanden for hævd og myndighedspassivitet, hvorfor den retsdogmatiske metode anvendes.

Kandidatspecialet er en undersøgelse af gældende retsregler, og retsdogmatikkens formål er at analysere og beskrive gældende ret, hvorfor denne metode er relevant for dette speciale.

Reglerne er ikke fastsat i lov, men følger af praksis og teorier udviklet i litteraturen på baggrund af praksis.

Specialet anvender *retspraksis* fra både Landsret og Højesteret. Specialet er opmærksom på, at praksis fra Højesteret har den højeste præjudikatværdi, men praksis fra landsretterne må også anses for repræsentativ for retstilstanden – i hvert fald ind til videre.

Specialet anvender afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet og Planklagenævnet, som er *administrativ praksis*. Den administrative praksis er principielt ikke bindende for domstolene, men vil ofte få betydning. Administrativ praksis indgår i domstolenes samlede hensynsafvejning. Har borgere og myndigheder indrettet sig på en fast og langvarig administrativ praksis, vil domstolene kun tilsidesætte den, hvor denne findes urigtigt. På det offentligretlige retsområde vil underordnede myndigheder indrette sig efter rekursmyndighedens praksis. Præjudikatværdien af myndighedsafgørelserne er lavere, da de alene er bindende for den administrative myndighed, der har afsagt afgørelsen, eller for underliggende administrative myndigheder.<sup>2</sup>

*Retslitteratur* udgør ikke en retskilde da forfatteren savner legitimitet til at fastlægge ret. Specialet anvender retslitteraturen, da denne kan være med at belyse forståelsen af retspraksis. Den anvendte retslitteratur er sparsom, hvilket er begrundet i omstændighederne under halvdelen af specialets udførelse.

---

<sup>2</sup> Munk-Hansen, Carsten, "Retsvidenskabsteori", 1 udgave, 1. oplæg, 2014, s. 346

## Kapitel 2

Kapitel 2 søger at afklare hvordan dette speciale definerer henholdsvis hævd og myndighedspassivitet.

### 2.1 Definition af hævd

Ved hævd forstås i dette kandidatspeciale, at *der udøves en uretmæssig råden over en andens ejendom gennem så lang tid, at denne råden bliver retmæssig.*

Hvor lang tid den uretmæssige råden skal udøves, afhænger af forholdets fremtræden, som det senere belyses. Den hævdvundne ret svarer til den råden, der har været udøvet, og kan eksempelvis udgøre ejendomshævd, servituthævd og frihedshævd, hvilket ligeledes behandles senere.

Endvidere kan der være visse betingelser for at erhverve hævd, som vil blive gennemgået i specialet.

Der er tale om en privatretlig forpligtelse: én persons råden over en anden persons formuegode kan skabe en ret for den rådende over formuegodet.

### 2.2 Definition af myndighedspassivitet

Myndighedspassivitet er et begreb som er udviklet i retspraksis, hvilket betyder at begrebet ikke er teoretisk defineret. Myndighedspassivitet er et udtryk for, at tilsynsmyndigheden er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men forholder sig passivt hertil<sup>3</sup>. Nævnene har udviklet begrebet i praksis på baggrund af klagernes påstande, hvorefter nævnene har klassificeret begrebet<sup>4</sup>. For at klagenævnene kan behandle spørgsmålet om myndighedspassivitet, er det nødvendigt at klager nedlægger påstand herom. I hovedparten af den anvendte praksis ses det, at klagerne har klaget over

---

<sup>3</sup> NoMo nr. 182

<sup>4</sup> 18/07702

sagsbehandlingstiden hos tilsynsmyndigheden, og antaget dette som værende myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn.

For at der kan statueres myndighedspassivitet, skal tilsynsmyndigheden have gjort ejeren og brugeren bekendt med, at myndigheden har indledt en undersøgelse af et muligt ulovligt forhold. Dette kan for eksempel være i form af en partshøring eller varsling af et tilsynsbesøg<sup>5</sup>. Dette medfører, at bedømmelsen af myndighedspassivitet er to-leddet. Først og fremmest skal myndigheden være bekendt med det ulovlige forhold, hvilket betyder at ukendskab til det ulovlige forhold ikke fører til, at der kan statueres myndighedspassivitet. Ydermere skal myndigheden gøre ejeren eller brugeren opmærksom på, at myndigheden har igangsat en undersøgelse af det ulovlige forhold, således han bliver klar over, at der foreligger en mulig ulovlighed. I teorien betyder det, at myndighedens manglende overholdelse af sagsbehandlingsregler i nogle tilfælde vil kunne statueres som myndighedspassivitet. Hertil skal bemærkes, at myndighedens lange sagsbehandlingstid ikke i sig selv kan medføre, at nævnene statuerer myndighedspassivitet, dette følger af 18/07702 hvor nævnet har udtalt: *“Kommunens sagsbehandlingstid kan ikke i sig selv give klager en berettiget forventning om, at kommunen vil håndhæve servituttens adgangskrav”*. Afgørelsen fastslår således, at flere momenter gør sig gældende i vurderingen af hvorvidt der foreligger myndighedspassivitet<sup>6</sup>.

En kommunes tilsynspligt indtræder først, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold og planlovens § 51 indebærer ikke en almindelig forpligtelse til at føre tilsyn. Ligeledes er der heller ikke fastsat frister for, hvornår en kommune i en sag om lovliggørelse skal have truffet afgørelse.<sup>7</sup>

Når der er statueret et ulovligt forhold, skal myndigheden inden for et rimeligt tidsrum søge forholdet lovliggjort<sup>8</sup>. Hvad der er et rimeligt tidsrum, beror på en konkret vurdering fra sag til sag. Ser man på afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet afsagt d. 26 juni 2017 blev

---

<sup>5</sup> NMK-600-00131

<sup>6</sup> 18/07702

<sup>7</sup> 18/06332

<sup>8</sup> NMK-510-00900



der ikke statueret myndighedspassivitet. I sagen lagde nævnet vægt på, at der ikke var gået mere end 3 år og 3 måneder, fra myndigheden blev bekendt med forholdet, til de ville vende tilbage med en løsning for forholdet.

En omvendt situation ses i afgørelsen 19/01068 fra Planklagenævnet, hvor der blev statueret myndighedspassivitet. I sagen havde kommunen i perioden 2010-2018 ikke foretaget sig noget, til trods for at der forelå en lignende afgørelse om forholdet. Først efter 8 år, sendte kommunen et påbud til klager. I vurderingen tager nævnet hensyn til hvorvidt myndigheden aktivt har foretaget sig noget i perioden. Det er derfor ikke muligt at fastsætte en konkret tidsfrist for hvornår myndighedens tavshed udløser myndighedspassivitet.

Ved bedømmelsen skal der lægges vægt på, om ejeren har haft god grund til at tro, at myndighedens tavshed er et udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være myndighedens ansvar eller risiko.<sup>9</sup> Det bør endvidere indgå i afvejningen, hvorvidt det må anses for tilsynsmyndighedens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er rejst på et tidligere tidspunkt<sup>10</sup>. I dette indgår der indrettelseshensyn. Indrettelseshensyn anvendes i de situationer, hvor et ulovligt forhold blev etableret for lang tid siden, men hvor tilsynsmyndigheden ikke har været bekendt med det mulige ulovlige forhold. I sådanne sager er sagens karakter afgørende. Man vurderer ud fra karakteren af det ulovlige forhold, herunder dens synlighed, beskyttelsesinteresser og præcedens hensyn. Disse hensyn bliver konkret afvejet i forhold til ejerens forventninger. Generelt skal der være forløbet mange år, før indrettelseshensyn slår igennem. Det betyder, at jo stærkere beskyttelsesinteressen er, jo længere skal der til, før retten til at kræve fysisk lovliggørelse fortabes.<sup>11</sup>

Indrettelseshensyn anvendes som argumentationsmodel. Hensynet er nært forbundet med betragtninger om lighed, hvilket betyder at en borger skal kunne indrette sig på, at der gælder det samme for ham som for andre, når de samme omstændigheder gør sig gældende. Indrettelseshensyn er grundstenen bag de sædvaner der opstår i den juridiske

---

<sup>9</sup> 18/09441

<sup>10</sup> 18/05448 (NMK-501-00229)

<sup>11</sup> NMK-510-00900

praksis. Indrettelseshensyn beror ligeledes på påregnelighed for borgeren<sup>12</sup>. Når man ser på hævd og myndighedspassivitet, har indrettelseshensynene betydning, da myndighedens passivitet kan medføre, at borgeren indretter sig efter det ulovlige forhold. Da myndigheden forholder sig passivt, er det upåregneligt for borgeren, at forholdet var ulovligt. Indrettelseshensynene har dermed nær sammenhæng med det faktum, at nævnene slår fast, at myndigheden skal give borgeren et varsel om, at de har indledt undersøgelser om et muligt ulovligt forhold.

Afslutningsvis kan det konstateres, at myndighedspassivitet kan opstå i de situationer, hvor myndigheden er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke indenfor et rimeligt tidsrum, har søgt forholdet lovliggjort. Tidsfristen beror på en konkret vurdering af forholdet, og nævnene varetager de beskyttelsesinteresser som udspringer af indrettelseshensyn. Myndigheden kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har en berettiget forventning om, at forholdet ikke vil blive lovliggjort.

---

<sup>12</sup> Munk-Hansen, Carsten, "Retsvidenskabsteori", 1. udgave, 1. oplag, 2014, s. 227

## Kapitel 3

### 3.1 Fysisk indretning

Kapitel 3 søger at afklare hvilken rolle rådighed spiller for at vinde hævde. Kapitlet søger at undersøge, om den hævde skal udøve en bestemt råden over det omtvistede areal, genstand eller ejendom, førend han kan vinde hævde på dette, og om denne råden skal være ensformig gennem hele hævdstiden. Slutteligt vil kapitlet sammenholde retslitteratur med den retspraksis, som bliver gennemgået for at vurdere, hvorvidt litteraturen stemmer overens med den analyserede retspraksis.

Overordnet kan hævde beskrives som en særlig erhvervelsesmåde over en genstand. Det karakteristiske ved denne erhvervelsesmåde er, at en person uberettiget har udøvet en faktisk råden gennem længere tid, uden at denne råden er blevet afbrudt på en behørig måde<sup>13</sup>.

Når det skal vurderes om der er vundet hævde eller ej, er problemet navnlig, om den hævde ved sin rådighedsudøvelse over enten en anden persons ejendom eller genstand, fuldstændigt har fortrængt den oprindelige ejer eller om den hævde kun opnår ret til en begrænset råden. Fortrænger den hævde den oprindelige ejers ret fuldstændigt, vil der være tale om ejendomshævde. Opnår den hævde derimod kun ret til en begrænset råden, vil der istedet statueres servituthævde<sup>14</sup>, som vil blive gennemgået senere i specialet.

#### U 1925.515/4 Ø

Sagen omhandlede salg af fællesgods, hvor godset beholdte en fælleslod. Bylavet rådede som de altid havde gjort over fællesloddet, men havde ikke vundet hævde til hverken eje eller brug, da bylavets råden væsentligt var udøvet på Fæsteres rettigheder. Bylavet

---

<sup>13</sup> Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978, s. 358

<sup>14</sup> Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978, s. 360

gjorde gældende at de efter DL 5-5-1 havde vundet ejendomshævd på fællesloddet, da de havde rådet i et sted mellem 80 til 100 år uafbrudt, som måtte sidestilles med en ejers råden. Sagsøger gjorde gældende, at bylavet var afskåret fra at gøre hævd gældende, da de ikke opfyldte betingelserne for at være et subjekt for hævdserhvervelse. Retten fandt frem til, at det måtte antages, at rådigheden havde skiftet karakter i tiden efter rådighedsforholdets begyndelse og det måtte påhvile bylavet at bevise, at brugen havde skiftet karakter og derfor var egnet til hævdserhvervelse. De havde derfor heller ikke vundet hævdstid.

Ud fra denne dom kan det konstateres, at rådighedskarakteren skal forblive den samme gennem hele hævdsperioden. Tiden hvor den hævdende har rådet over subjektet, er derfor ikke altafgørende. Det betyder, at selvom en hævdende har rådet i en tilstrækkelig periode til at kunne vinde hævd, vil det afgørende være, om der har været den samme råden gennem hele perioden. Har rådigheden ændret karakter, vil en ny tidsperiode påløbe. Dette understøttes yderligere i MAD 2007.2008 Ø, som vil blive behandlet nedenfor.

Sagen omhandlede erhvervelse af ejendomshævd over et areal, som oprindeligt var omfattet af en lejeaftale, men som ikke var omfattet af et senere skøde om overdragelse af et areal fra udlejer (ejer) til lejer. Efter 17 år opstod der tvist om ejendomsretten. Ejer gjorde gældende, at den oprindelige lejer ikke havde opfyldt betingelserne for retsstridig råden og at den oprindelige lejer skulle tilpligtes, at anerkende den formelt tinglyste ejers materielle ejendomsret. Den oprindelige lejer gjorde derimod gældende, at også den udøvende råden i lejeperioden skulle medregnes til hævdstiden, samt betingelserne for at vinde ejendomshævd derfor var opfyldt. Byretten fandt, at den oprindelige lejers råden ikke skulle medregnes i hævdstiden, hvorfor denne ikke havde vundet hævd. Landsretten stadfæstede Byrettens dom.

Omdrejningspunktet i denne dom er, at den oprindelige lejer skifter karakter, da han bliver til ejer for en del af skødet. Spørgsmålet bliver herefter, om hans råden før skødet kan medregnes i hævdstiden. Både Byretten og Landsretten finder, at fordi rådigheden har

skiftet karakter, da man tidligere rådede som en lejer, men efter skødet råder som en ejer, kan de to tidsperioder ikke sammenlægges.

Fælles for begge domme er, at igennem tiden har rådigheden skiftet karakter, hvorfor der påløber en ny tidsperiode til at vinde hævde i, hvilket ingen af parterne har vundet. Det kan ud fra de ovenstående domme konstateres, at rådighedens karakter skal være vedvarende og forblive den samme gennem en fuld hævdperiode.

Der er i litteraturen udviklet forskellige betingelser for at vinde hævde. Første betingelse er grundbetingelsen om faktisk råden. Man skal som hævdede have udøvet en faktisk råden i hævdstiden. Denne råden skal have en ensartet karakter gennem hele perioden.

Endvidere skal rådigheden være udøvet kontinuerligt og regelmæssigt. Længere ophold i den hævdedes råden medfører suspension af hævdserhvervelsen. Den råden der skal udøves, skal være uberettiget, hvilket betyder at hvis man efter aftale, samtykke eller tilladelse har fået tillagt rådigheden vil der ikke være tale om hævde, dette kan eksempelvis være ved forpagtning. Problemet med hævdserhvervelse i overensstemmelse med en aftale vil blive behandlet senere i specialet. Den anden betingelse er, at hævden skal være personlig, ligesom den kan opnås gennem en repræsentant. Med det menes, at en lejers råden kan begrunde, at udlejereren erhverver ejendomshævde, mens lejeren får brugsretten. Det betyder, at der ikke kan vindes hævde til fordel for alle og enhver, men at den hævdede må godtgøre, at han adskiller sig fra almenheden og at retten har en særlig betydning for ham. Til trods for, at der ikke kan vindes allemandshævde, kan en begrænset gruppe vinde hævde, selvom ikke alle de hævdede opfylder betingelserne. Det er ligeledes i praksis fastslået, at man ikke kan vinde snighævde og at hævden skal være åbenlys, hvilket ligeledes vil blive behandlet senere i specialet.

Sammenholdes den analyserede retspraksis med den gennemgåede teori fremgår det, at der er overensstemmelse mellem teori og praksis. I teorien er det bestemt, at den hævdede skal udøve en ensformig råden gennem hele hævdstiden, hvilket betyder at den hævdedes råden ikke må skifte karakter gennem hævdstiden. Dette bliver bekræftet i retspraksis, hvoraf det kan udledes, at den hævdedes råden er en afgørende betingelse, førend der kan vindes hævde. Dette kan være begrundet i, at hævde er en

indgribende foranstaltning for den oprindelige ejer, da han jo i tilfælde af hævd, mister retten til at råde over hans eget areal, hvorfor det må kræves, at den hævde har udøvet en fast, åbenlys og vedvarende råden gennem hele hævdstiden.

## Kapitel 4

### 4.1 Kravet om særlig betydning for den hævde

Dette kapitel søger at undersøge hvorvidt der stilles krav til den hævde og dennes interesse i at erhverve hævde, herunder om der skal bestå en væsentlig interesse for den hævde.

#### TfL.2010.23 V

I 1902 blev der fra en ejendom (E) frasolgt en parcel (F). For at sikre sig den fortsatte adgangsmulighed til fællesvejen, blev der i forbindelse med salget tinglyst en vejret på F, for den til enhver tid værende ejer. Imidlertid erhvervede A ejendommen F i 1987. Der opstod efterfølgende en tvist mellem A, B og C, som ejede ejendommen E. B havde fældet nogle træer og kørt disse over på A's ejendom. Dette førte til en straffesag, som endte med at B blev frifundet for hærværk, da retten fandt at B's handlinger måtte anses som rimelige og nødvendige for at udøve vejretten. Efterfølgende anlagde B og C en sag med påstand om, at A skulle tilpligtes at anerkende, at B og C havde ret til at færdes på den private fællesvej, som gik henover A's ejendom, og at A tilpligtes at fjerne færdselshindringer. Således B og C uhindret kunne færdes på vejen. A anførte derimod at B og C skulle anerkende, at den tinglyste vejret fra 1902 var bortfaldet, og at vejretten kunne aflyses af tingbogen. Landsretten fandt, at der ikke var holdepunkter for at antage, at vejen var anlagt eller indrettet med henblik på B og C's ejendomme. En individuel færdselsret for disse ejendomme eller deres ejere, forudsatte derfor hævdsråden i alderstid, som usynbar servitut. Endvidere skulle denne også have en særegen betydning for B eller C. Da både B og C havde haft adgang til en offentlig vej fra deres ejendomme, fandt Landsretten at hverken B eller C, uanset om vejen måtte være blevet benyttet i alderstid, havde godtgjort at den omtvistede vej havde en særlig betydning for dem.

Dommens vigtigste budskab i denne sammenhæng er, at den statuerer en betingelse om særlig betydning for den hævde. Det betyder altså med andre ord, at for at kunne vinde hævde over en genstand eller et areal, vil det være som betingelse, at det for den hævde har en særlig betydning. I dette tilfælde udtrykkes det ved, at parterne B og C rent faktisk har andre veje, som de kan benytte sig af og derfor vil vejen tilhørende A, ikke

have nogen anerkendelsesværdig betydning. Det er i denne sammenhæng også værd at bemærke, at når kravet om særlig betydning er opfyldt, har dette faktisk større værdi end kravet om hævdstid er opfyldt. Det betyder, at selvom man har rådet uretmæssigt i hævdstiden på 20 år, vil man alligevel ikke kunne vinde hævd, såfremt det hævdede ikke har nogen særlig betydning. Dette understøttes yderligere, af en dom med netop samme omdrejningspunkt, i MAD 2005.573.

### **MAD 2005.573 H**

Denne sag omhandlede en rideklub, hvis medlemmer havde benyttet sig af et stykke privat vej og spørgsmålet angik, hvorvidt denne rideklub ved hævd havde erhvervet sig ret til dette stykke vej. Vejen befandt sig på en ejendom og førte ud til et stykke skov. Ejeren af ejendommen E spærrede denne af i 2000, hvilket Amtet påtalte som værende i strid med Naturbeskyttelsesloven. Efterfølgende udvidede E passagemuligheden, således fodgængere og cyklister kunne anvende vejen. Rideklubben påstod, at de havde vundet hævd på retten til ridende færdsel over E's ejendom, jf. DL 5-5-1 og 5-5-2, da vejen havde en synlig indretning, som var anlagt og benyttet med henblik på at tjene ryttere. Endvidere anførte klubben, at denne havde benyttet sig af stien og fortsat gjorde det stadigt og regelmæssigt i mere end 20 år. Subsidiært påstod de at have vundet alderstidshævd. Byretten fandt ikke, at vejen var anlagt med henblik på at tjene ryttere, hvorfor hævdserhvervelse krævede alderstidshævd. De kom samtidigt frem til, at da rideklubben havde anvendt vejen til stadighed og regelmæssigt, særligt ridende, havde disse ryttere en selvstændig og væsentlig interesse i at benytte vejen og at denne brug ikke byggede på en aftale med E. Flertallet i byretten fandt, at et betydeligt antal af de ryttere som var tilknyttet rideklubben, havde været tilknyttet længe og derfor vundet alderstidshævd. Dommen blev indbragt for Højesteret, som kom frem til, at ridningen som havde fundet sted i mange år, var blevet tolereret af E. Endvidere fandt de, at rideklubbens medlemmer udgjorde en ubestemt kreds af ryttere, og at disse ikke kunne vinde hævd på vejadgange, da de ikke havde godtgjort, at benyttelsen havde en sådan særegen betydning for klubbens medlemmer, at deres benyttelse ikke kunne betegnes som hævdserhvervelse. De vandt derfor ikke færdselsret.

I ovenstående dom bliver udgangspunktet om særegen betydning ligeledes fastslået. Det er endnu en gang værd at bemærke, at kravet om særegen betydning vægter højere end



kravet om hævdstid. Det betyder, at man kan have opfyldt betingelserne for hævd og have rådet i endda mere end de påkrævede 20 år, og alligevel ikke vinde hævd, da man må konstatere, at hvis ikke det hævdede har en særegen betydning for den hævdede, vil denne alligevel ikke kunne vinde hævd. Det er ydermere værd at bemærke i denne dom, at Byretten og Højesteret kommer frem til to forskellige resultater. Byretten vurderer, at rideklubben har en særlig interesse i at benytte sig af den private vej, da denne er mere rolig end de andre tilgængelige veje. Højesteret finder derimod ikke, at rideklubben har godtgjort, at benyttelse af vejen har en sådan særegen betydning for dem, at dette skulle begrunde hævdserhvervelse. Dommen lægger op til en anden vurdering i forhold til hævdsspørgsmålet. En af de afgørende faktorer i dommen er nemlig også, om rideklubbens medlemmer tilstrækkeligt kan afgrænses til én personkreds, eller om denne er en ubestemt kreds. Dette spørgsmål vil blive behandlet senere i specialet.

## Kapitel 5

### 5.1 Ejerråden

I nærværende kapitel vil specialet undersøge, hvilken råden den hævdeende skal have udøvet over det omtvistede areal, førend der kan statueres ejendomshævd over et givent areal.

I teorien er ejendomshævd reguleret af DL 5-5-1 og foreskriver at hævdstiden for ejendomshævd er 20 år<sup>15</sup>. For at erhverve ejendomshævd forudsætter det således, at den hævdeende har udøvet en faktisk råden, som svarer til en ejers, hvilket dog ikke er et udtryk for, at den hævdeende skal have rådet over ejendommen i alle mulige henseender. Det varierer hvor omfattende og intensiv denne råden skal have været, men det afgørende kriterium synes at være, om arealet er benyttet på en for ejeren naturlig måde. Denne naturlige ejerråden skal være udøvet stadigt og regelmæssigt, og den skal være udøvet på bekostning af ejerens råden. Modsætningsvist medfører dette, at hvis ejeren samtidigt har rådet over ejendommen, kan der således ikke vindes ejendomshævd, men derimod servitut- eller brugshævd.<sup>16</sup> Dette afsnit behandler alene ejendomshævd. Ejendomshævd kan både omfatte hele ejendommen eller alene en del af ejendommen<sup>17</sup>.

#### MAD 2018.359 Ø

Sagen angik spørgsmålet om hvorvidt der var vundet ejendomshævd over et græsareal mellem 2 andelsboliger. Hævdsspørgsmålet angik rådighedsgrænsen mellem fællesarealer i de to andelsforeningers fælles gårdareal. Matrikulært tilhørte det omtvistede areal blok A, men blok B og C påstod ejendomshævd under påberåbelse af rådighedsudøvelse i hævdstid. Grænsen mellem arealerne for andelsboligforeningerne var diffus. Ved en skelforretning blev der fastslået ejendomshævd for blok B og C, hvor det

---

<sup>15</sup> Madsen, Palle Bo, m.fl., "Formueretlige emner", 8. udgave, 2016, s. 388

<sup>16</sup> Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, "Fast ejendom - rådighed og regulering", 2. udgave, 2003, s. 250-251

<sup>17</sup> Madsen, Palle Bo, m.fl., "Formueretlige emner", 8. udgave, 2016, s. 388

blev lagt til grund, at blok B og C havde udøvet en naturlig ejerråden over arealet, samt at der ikke var blevet udøvet en nævneværdig modråden fra blok A. Skelforretningen blev efterfølgende indbragt for domstolene.

Til støtte for sin påstand om ejendomshævd fremhævede blok B og C, at de havde vedligeholdt og benyttet arealet i over 20 år, samt de altid havde opfattet arealet som værende deres. Til støtte for sin påstand om frifindelse fremhævede blok A, at de altid havde plejet det bed der stødte op til arealet og at de jævnligt benyttede arealet. Til sidstnævnte fremhævede blok B og C, at blok A's brug havde været sporadisk, og brugen først var påbegyndt for nylig. Byretten finder, at blok B og C har vundet ejendomshævd over det omtvistede areal, da de kontinuerligt i mindst 20 år har udøvet en naturlig ejerråden, uden at blok A har givet tilladelse hertil. Byretten ligger til grund, at det omtvistede areal ved besigtigelsen fremstod som en naturlig del af blok B og C's græsplæne. De lagde ligeledes til grund, at det omtvistede areal kontinuerligt er blevet brugt og vedligeholdt af blok B og C.

Landsretten finder omvendt, at blok B og C ikke har vundet ejendomshævd over det omtvistede areal. Landsretten lægger til grund, at blok B og C ikke har bevist, at de har udøvet en ejerråden over arealet i mindst 20 år, hvorfor betingelserne for ejendomshævd ikke er opfyldt.

## **MAD 2018.201 V**

Sagen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt der var vundet ejendomshævd over et skovstykke. Matrikulært tilhørte skovstykket sagsøger. Sagsøgte har færdes i skoven. Bevisførelsen i sagen angik brugen af skovarealet, både for sagsøger og sagsøgte. Sagsøger har forklaret, at han siden 1993 havde haft en begrænset brug af skovarealet, men at han efter råd fra Hedeselskabet havde ladet skovområdet ligge uberørt af hensyn til biodiversiteten. Sagsøgte har forklaret, at de og tidligere generationer har anvendt skovstykket til blandt andet jagt, hundetræning og træfældning. Til støtte for sin påstand har sagsøger gjort gældende, at sagsøgte ikke har haft nogen synbar indretning eller råden i skoven. Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende, at de var af den

opfattelse, at hele skovarealet tilhørte deres ejendom og det havde været sådan i over 50 år, da tidligere generationer også havde brugt skoven. De har ligeledes gjort gældende, at sagsøger ikke har brugt skoven i sin ejertid, samt han godt vidste, at naboen anvendte skoven til blandt andet træfældning.

Byretten finder, at sagsøgte ikke har vundet ejendomshævd. Byretten anfører, at det er ubestridt, at det omtvistede areal matrikulært tilhører sagsøgers ejendom. Byretten lægger efter bevisførelsen til grund, at sagsøgtes brug af skovarealet ikke har haft en karakter, der har været kendelig for omverdenen, idet der ikke har været nogen synbar indretning eller råden, som har kunnet vise omverdenen, herunder sagsøger, at andre rådede over arealet. Byretten lægger ligeledes vægt på, at der ikke har været tale om intensiv brug af skovarealet fra sagsøgtes side. Sagsøgtes brug af skovarealet kan ikke karakteriseres som en ejers råden i alderstid af et sådant omfang, at det er tilstrækkeligt til at vinde ejendomshævd.

Landsretten stadfæster Byrettens afgørelse. Landsretten lægger til grund, at sagsøger har rådet over skovarealet, da han blandt andet har benyttet det til færdsel og ophold, samt han alene lod arealet henligge af hensyn til biodiversiteten. Landsretten anfører, at den råden som sagsøgte, og tidligere generationer har udøvet frem til år 2010 kun har været sporadisk, og at den råden der har været udøvet ikke var synlig for sagsøger og ikke har haft karakter af en ejers råden. Selvom sagsøgte efter en storm i år 2010 har intensiveret sin råden, har det ikke stået på i længe nok til at der kan vindes ejendomshævd på arealet.

#### **TfL 2011.106 V**

Sagen omhandlede hvorvidt der var vundet ejendomshævd på et stykke mose, hvor A havde opmagasineret store dele af sine ting. A havde opmagasineret sine ting ud over sin egen ejendomsgrænse og på et stykke mose, der tilhørte B. A oplyser, at tidligere ejer af hans ejendom ligeledes havde brugt mosestykket til opbevaring. A oplyser også, at A aldrig havde påpeget over for ham, at det omstridte areal ikke var hans jord. Hertil oplyser B, at hans advokat inden sagsanlægget havde skrevet et brev til A, hvori han blev bedt om at flytte sine ting, men at A ikke reagerede på brevet og ikke flyttede sine ting. B oplyser

ligeledes, at han har anvendt arealet til jagt. I sagen bliver det fremhævet, at arealet tidligere har været brugt til at grave tørv, hvor alle har haft adgang til arealet. Det bliver også oplyst, at begge parter tidligere har set andre end parterne færdes på arealet. Byretten finder, at A ikke har vundet ejendomshævd på mosestykket. De lægger til grund, at selvom det ikke kan bestrides, at A har været af den opfattelse, at arealet hørte til hans ejendom, og han derfor har færdes på arealet, samt brugt arealet til opmagasinerings, så foreligger der ikke dokumentation for, at den retmæssige ejer af arealet, B, på noget tidspunkt har været udelukket eller afskåret fra ligeledes at færdes på arealet i den overbevisning, at han færdes på sin egen ejendom. Byretten finder, at den råden der har været udøvet fra begge parter side, på grund af områdets karakter må karakteriseres for at være af så ekstensiv art, at der ikke er belæg for, at A skulle have vundet ejendomshævd på arealet. Byretten lægger vægt på, at selvom A efter overtagelse af sin ejendom kontinuerligt har inddraget en større del af B's ejendom til opmagasinerings er det ikke bevist, at A i en hævdstid har udøvet en ejers råden over det omtvistede areal. Landsretten stadfæster Byrettens dom.

Ud fra de ovenstående domme kan det konstateres, at der skal være rådet som en ejer i hævdstid, 20 år, førend der kan statueres ejendomshævd. Dommene er dermed i overensstemmelse med den betingelse om ejerråden der er oplyst i teorien for at vinde ejendomshævd. I dommene ses det, at retten lægger vægt på, at den råden som skal have været udøvet, skal være den samme som en egentlig ejers, det er således, som teorien foreskriver, ikke tilstrækkeligt, at den hævde kun sporadisk har rådet over arealet.

I dommene ses det ligeledes, at førend der kan vindes ejendomshævd skal den råden, som den hævde har udøvet, være intensiv og regelmæssig. Det er således ikke nok til at statuere ejendomshævd, at den hævde i perioder har udøvet en ejers råden over et omtvistet areal. Dette praktiske udgangspunkt hænger ligeledes sammen med teorien om ejendomshævd, da DL 5-5-1 slår fast, at den råden som skal være udøvet af den hævde, skal være foregået på en ejers måde.

Ud fra dommene kan det også konstateres, at hvis både den hævde og ejeren har rådet over det omtvistede areal, er det afgørende om ejeren har udøvet en egentlig modråden. Har ejeren udøvet en nævneværdig modråden er det ikke muligt for den hævde, at vinde ejendomshævd. Dette har sammenhæng med det teoretiske udgangspunkt om, at hævde er en uretmæssig brug af et areal, uden en nævneværdig modråden fra den oprindeligt berettiget til arealet. Det kan omvendt ud fra dommene konstateres, at hvis ejeren ikke har udøvet en nævneværdig modråden mod den hævdes uretmæssige brug af arealet, vil den hævde kunne vinde ejendomshævd, hvis de øvrige betingelser om ejerråden og hævdstid er opfyldt.

En nævneværdig modråden fra den oprindelige ejer kan ses på forskellige måder. Den oprindelige ejers modråden kan være i form af opstilling af hindringer for den hævde, for at kunne færdes på arealet. Den oprindelige ejers modråden kan også ses i form af, at den oprindelige ejer fortsætter med at færdes på arealet. Hvis den oprindelige ejer fortsætter med at færdes på arealet, som er tilfældet i én af de ovenstående domme, vil der kunne statueres en modråden fra denne. Hvis den oprindelige ejer fortsat færdes på det omtvistede areal, vil den hævde jo således ikke have fortrængt den oprindelige ejers rådighed over arealet, og den hævde vil dermed ikke kunne vinde ejendomshævd, da betingelsen om ejerråden i dette tilfælde ikke vil være opfyldt. Det skal hertil bemærkes, at den oprindelige ejers råden over arealet ikke må være for sporadisk, da det som anført i teorien, skal være en nævneværdig modråden som denne udøver.

Ud fra dommene kan det også konstateres, at hævden skal være synlig. Det betyder således, at der ikke kan vindes snighævd. I MAD 2018.201 V lagde retten til grund, at den hævdes brug af arealet ikke var kendeligt for ejeren, hvorfor det ikke var muligt at vinde ejendomshævd. Det kan således konstateres, at brugen skal være synbar.

Ovenstående domme fastslår, at praksis stemmer overens med teoriens udgangspunkt om, at en egentlig ejerråden er en betingelse for at kunne vinde hævde. Har den hævde ikke bevist, at denne har udøvet en egentlig ejers råden over det omtvistede areal, vil denne ikke kunne vinde ejendomshævd over arealet. Det kan dermed konstateres, at ejerråden er en vigtigt betingelse for, at den hævde kan vinde ejendomshævd. Dette må ud fra ovenstående domme anses som værende det praktiske udgangspunkt. Det

teoretiske udgangspunkt vedrørende ejendomshævd, er også, at ejerråden er en afgørende betingelse for at kunne vinde ejendomshævd. Det må derfor afslutningsvist konstateres, at det teoretiske og praktiske udgangspunkt angående ejerråden, i høj grad er overensstemmende.

## Kapitel 6

### Retsstridighed

I dette kapitel vil specialet undersøge om en aftale mellem den hævde og den retmæssige ejer, eller en retsstridig råden i strid med offentlige forskrifter kan medføre, at der ikke kan vindes hævde, selvom de øvrige betingelser for at vinde hævde er opfyldt. Kapitlet vil også undersøge om der kan være grader af retsstridighed, således at den hævdeendes råden kan være for retsstridig, og dermed udelukke hævde. Slutteligt vil kapitlet undersøge hvordan den hævdeendes gode tro, kan have betydning for den retsstridige adfærd.

#### 6.1 Aftale

I dette afsnit søger specialet at undersøge om der kan vindes hævde, hvis der i forvejen mellem den hævde og den retmæssige ejer er indgået en aftale om brugen af det omtvistede areal eller genstand.

#### TBB 2008.633 V

Dommen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt en tidligere ejer af ejendommen og en tidligere lejer af et stykke jord på ejendommens aftale om leje af jorden, medfulgte den nye ejer, eller om den nye ejer af ejendommen havde fortrængt lejeaftale som følge af hævde. Den tidligere ejer af ejendommen (matrikelnummer 11 R) havde lejet et stykke jord til den tilstødende ejendom (matrikelnummer 11 N). Den tidligere køber af matrikelnummer 11 R var blevet orienteret om lejeaftalen. Dette var ikke tilfældet for den efterfølgende køber, som brugte arealet indtil hun videresolgte ejendommen, hvor hun gik ud fra, at det lejede areal tilhørte hende.

Byretten lægger til grund, at det er ubestridt, at den nye ejer af ejendommen har benyttet det omstridte areal som en ejer i mere end 20 år, hvorfor betingelserne for at vinde hævde som udgangspunkt er opfyldt. Retten lægger videre til grund, at der ikke mellem sagens



parter er indgået en aftale om leje af det omstridte areal, samt at der ikke er erlagt modydelse for brug af arealet. Det er godtgjort, at den tidligere ejer af ejendommen gav brugsret til lejeren af arealet, og det kan ud fra denne erklæring ikke udledes, at senere ejere af ejendommen ville være forpligtet til at indtræde i denne aftale. Det må derfor lægges til grund, at den nye ejer af ejendommen, har brugt jordstykket uden en egentlig aftale herom. Selvom hævdsbetingelserne for den nye ejer som udgangspunkt er opfyldt, skal det vurderes om den nye ejers viden eller tro om sin manglende berettigelse, er til hinder for hævdserhvervelsen. Byretten finder ikke, at den nye ejers subjektive forhold er til hinder for hævdserhvervelsen. Der lægges vægt på, at den nye ejer opfattede arealet som tilhørende sin grund og at ejeren af den ejendom, hvorfra jorden var lejet, ikke søgte at afklare hvorvidt den nye ejer også var lejer af arealet, men alene har accepteret dennes brug af arealet.

Landsretten når frem til det omvendte resultat. Landsretten lægger vægt på, at lejeaftalen var forpligtende, hvorfor de nye ejere af matrikelnummer 11 N indtrådte i den tidligere ejers aftale om lejemålet. Det vurderes derfor, at den nye ejer af matrikelnummer 11 R har rådet over jordstykket som følge af en aftale, hvorfor denne råden har været retmæssig. Landsretten finder ikke, at den nye ejer af ejendommen har vundet hævd over det omstridte areal.

Som udgangspunkt skal der, førend der kan vindes hævd, udøves en retsstridig råden. Det betyder, at såfremt der er indgået en aftale mellem den hævde og den oprindelige ejer af arealet om den hævdes begrænsede råden, vil der ikke kunne vindes hævd. Hvis den hævdes råden overskrider hvad der er aftalt mellem parterne, kan der vindes hævd på den brug, der går udover det aftalte. Hvis ejeren ønsker at påberåbe sig, at der ikke kan vindes hævd grundet aftale, kræver det at ejeren fremlægger et bevis for, at denne aftale er indgået<sup>18</sup>.

Ud fra ovenstående dom kan det konstateres, at såfremt der er en aftale om en brug af et areal, uanset om denne er stiltiende eller nedskrevet, kan der ikke vindes hævd over et

---

<sup>18</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 45

areal. Dette er i klar sammenhæng med det teoretiske udgangspunkt for at vinde hævde. Det skal dog bemærkes, at Byretten og Landsretten når frem til to forskellige resultater. Byretten fandt ikke, at den nye ejer af ejendommen indtrådte i den tidligere lejeaftale. Det skal hertil bemærkes, at det er en forudsætning for, at en aftale suspenderer en hævds erhvervelse, at denne kan bevises. Kan en aftale om brug af et areal ikke bevises, vil den hævde dermed kunne vinde hævde, da det ikke i et sådant tilfælde kan statueres, at der har været en retmæssig brug af et areal.

Dommen viser også, at selvom hævdsbetingelserne er opfyldt, kan disse suspenderes af den hævdes subjektive forhold. Det betyder, at hvis den hævde er klar over, at der foreligger en aftale om brugen af arealet, selvom dette ikke direkte er oplyst den hævde, vil der ikke kunne vindes hævde på et omstridt areal, da de subjektive forhold i dette tilfælde vil fortrænge en hævds erhvervelse. Heri forekommer et moment af den hævdes gode tro, som vil blive behandlet senere i specialet.

Udgangspunktet for hævds erhvervelse er, at der skal foreligge en uretmæssig brug af et areal, som over en årrække vil udmønte sig i, at brugen bliver retmæssig. Da brugen af et areal skal være uretmæssig førend der kan vindes hævde, er det en selvfølge, at en bevist aftale eller samtykke til brug af arealet vil medføre, at der ikke kan vindes hævde over det omstridte areal. Dette er begrundet i, at såfremt der foreligger et samtykke til brugen, vil én af de væsentligste betingelser, uretmæssigheden, for at vinde hævde ikke være opfyldt. I denne dom strider Byrettens dom og begrundelse dermed med det teoretiske udgangspunkt om, at en retmæssig brug af et areal suspenderer muligheden for at erhverve hævde. Byretten finder ikke, at aftalen om leje af arealet er til hinder for, at statuere hævds erhvervelse. Det skal hertil bemærkes, at denne dom er speciel i forhold til aftaleforholdet, da det ikke er en direkte aftale mellem den hævde og den oprindelige ejer af ejendommen, men derimod en tidligere aftale, som to nye parter stiltiende indtræder i.

Landsretten når, som tidligere anført, frem til et andet resultat end Byretten, nemlig at aftalen er til hinder for hævds erhvervelse, og at der er udøvet en retmæssig råden over arealet. Aftalen er ikke direkte nedskrevet eller mundtligt aftalt mellem parterne i sagen,

men alligevel bliver den bindende for disse. Det kan overvejes, om Landsretten når frem til dette resultat på baggrund af overvejelser om, at hævd er en indgribende retsvirkning. Hvis en person vinder hævd, vil denne i nogle tilfælde kunne få et stort areal tilknyttet sin ejendom, alene ved en uretmæssig brug og ikke ved et eventuelt køb og betaling. Det er således en indgribende foranstaltning for den oprindelige ejer af ejendommen. I denne dom var der tidligere lavet aftaler om leje af arealet, og nogle af sagens parter var vidende om denne aftale. Det kan dermed overvejes om Landsretten vurderede, at en hævdserhvervelse ville være for indgribende for den oprindelige ejer af arealet, da denne var vidende om aftalen og dermed var i den tro, at den nye ejer ligeledes var vidende om aftalen. Heri ses et moment af retssikkerhed i forbindelse med hævdserhvervelsen, da det må antages, at man kan støtte ret på de aftaler der er indgået, og at disse ikke skal kunne fortrænges af en uvidenhed fra den hævde part.

#### **U 2019.4038 Ø**

Denne dom omhandler, ligesom ovenstående dom, spørgsmålet om hvorvidt der er vundet ejendomshævd over et areal, eller om denne hævdsmulighed bliver fortrængt, da der ikke foreligger en retsstridig brug af arealet.

Dommen omhandler spørgsmålet, om C og D havde vundet ejendomshævd på et areal af A og B's ejendom, hvorpå der var opført en carport.

Byretten fandt, at C og D havde vundet ejendomshævd på arealet. Retten lagde til grund, at C og D havde rådet over arealet i mere end 20 år og de fandt ikke, at det fandtes bevist, at der var rådet i henhold til en hævdsafbrydende aftale eller anden forståelse.

Landsretten fandt, modsat Byretten, at C og D ikke havde vundet ejendomshævd på arealet. Landsretten fandt, at der var tale om en retmæssig brug der byggede på en tidligere tilladelse. Landsretten fandt, at det tidligere skøde mellem de to tidligere ejere af ejendommene gav tilladelse til, at der blev opført en garage og det var ubestridt, at den omtalte garage, er den carport sagen omhandler. Landsretten fandt, at carporten var opført med henblik på brug af varig karakter. Landsretten lagde til grund, at A og B havde accepteret at være bundet af den tilladelse til opførelsen af carporten, som den tidligere ejer af ejendommen havde givet.

Denne dom er ligesom ovenstående dom et udtryk for, at en aftale vedrørende brug af et areal suspenderer muligheden for at kunne vinde hævd. Den viser også, at domstolene i sådanne tilfælde dømmer fuldt ud i overensstemmelse med teorien om hævd. Det kan ud fra dommen udledes, at retsstridigheden er det fundamentale krav for, at der kan vindes hævd på et omstridt areal.

I U 2019.4038 Ø slog Landsretten fast, at en tidligere tilladelse mellem tidligere ejere af ejendommene, blev overtaget af de nye ejere af ejendommene. Dette var også tilfældet i TBB 2008.633 V, hvor Landsretten slog fast, at de nye ejere af ejendommen indtrådte i de tidligere ejere af ejendommens lejeaftale. Det faktum, at nye ejere af ejendommen kan indtræde i tidligere ejeres aftaler, tilladelser og så videre, synes at stille strenge krav til den hævdedes viden. Det medfører, at man som hævdede ikke blot kan forholde sig passivt, hvis der er grundlag for at få en viden om en eventuel tidligere aftale eller tilladelse. Hævd er netop en retsstridig råden, som man udfører med en synlighed for andre. Hvis man som hævdede havde en reel mulighed for at gøre sig klar med, at den råden man foretager over et areal ikke er retsstridig, vil det medføre, at man ikke kan vinde hævd over arealet. Det kan dermed udledes, at domstolene bedømmer den hævdedes subjektive forhold og dennes viden hårdt, hvis den hævdede havde haft mulighed for, at gøre sig bekendt med, at hans råden ikke var retsstridig. Dommene viser også, at såfremt der tidligere har været en aftale om brug af et areal, og den hævdede med rimelighed kunne have gjort sig bekendt med denne tidligere aftale, vil den tidligere aftale være lige så suspenderede for muligheden for at vinde hævd, som en aftale mellem den hævdede og den retmæssige ejer vil være.

Ud fra ovenstående domme kan det omvendt konstateres, at såfremt der ikke foreligger en aftale eller at denne aftale ikke kan bevises, eksempelvis fordi denne er indgået mundtligt uden vidner vil det ikke medføre en suspension af hævdserhvervelsen. Som litteraturen foreskriver, vil enhver aftale vedrørende brugen af et areal medføre, at der ikke kan vindes hævd på brugen af arealet. Domstolene statuerer, at en sådan aftale skal kunne bevises førend at det medfører, at der ikke kan vindes hævd på brugen af et areal.

Det må derudover konstateres, at hvis det alene er en del af brugen der kan bevises, at der foreligger en aftale for, vil der kunne vindes hævd på den del af arealet, hvor der ikke foreligger eller ikke kan bevises en aftale for brug af.

## 6.2 Offentlige forskrifter

I dette afsnit søger specialet at undersøge, om der kan vindes hævd i strid med offentlige forskrifter.

Det teoretiske udgangspunkt for ovenstående problemstilling er, at der ikke kan vindes hævd i strid med offentlige forskrifter. Det betyder, at det ikke er muligt at tilsidesætte de almindelige offentlige forskrifter gennem hævd. Dette gælder både lovgivning og andre offentlige forskrifter, som for eksempel vejret på offentlige veje<sup>19</sup>

### U 2002.297/2 H

Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt B ved hævd havde vundet ret til færdsel med motorkøretøjer i skoven. B købte ejendommen i 1973. Denne grænsede op til et dige med en bagvedliggende skov. B havde benyttet skovvejen igennem diget som en tilkørselsvej til landevejen, for at spare kørsel. Efter B's erhvervelse af ejendommen, meddelte skovdistriktet at færdsel med motorkøretøjer var forbudt. Efter denne udmelding benyttede B fortsat skoven til færdsel med motorkøretøjer, med henvisning til, at han og de tidligere ejer havde vundet hævd til færdsel med motorkøretøjer i skoven. På et tidspunkt lukkede skovdistriktet diget. Efter denne lukning anlagde B sag mod Miljø- og Energiministeriet (M), som han ønskede tilpligtet at anerkende, at han havde en hævdvunden ret til færdsel, herunder færdsel med motorkøretøjer, gennem diget og skoven.

Østre Landsret finder ikke, at B har vundet hævd til færdsel gennem skovdiget og skoven med motorkøretøjer. Østre Landsret lægger her vægt på, at der ikke er grund til at antage, at vejforbindelsen i skoven med eller uden rette, tidligere har været benyttet til færdsel

---

<sup>19</sup> Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978, s. 388

med motorkøretøjer og den tidligere ejer af ejendommen havde fået et afslag på at benytte stien med motordrevne køretøjer, hvorfor der ikke findes grundlag for at antage, at der tidligere var stiftet ret til færdsel med motorkøretøjer. Østre Landsret finder, at B's mere eller mindre intensive benyttelse af skovvejen til motorkørsel kan, da benyttelsen har været påtalt og søgt forhindret af skovdistriktet, ikke give grundlag for at antage, at han nu ved hævde eller på anden måde har erhvervet ret til denne benyttelse. Det findes herefter uforholdsmæssigt at tage stilling til, om der overhovedet kan vindes hævde til en benyttelse, der er i strid med den generelle offentlige regulering af færdslen i skove.

Østre Landsret finder slutteligt, at B har ret til, som alle andre, at færdes til fod eller på cykel på skovvejen.

Højesteret stadfæster Østre Landsrets dom. Højesteret lægger i deres stadfæstning blandt andet vægt på, at det hverken er muligt for B eller tidligere ejere af ejendommen at vinde hævde til færdsel med motorkøretøjer, da det er i strid med offentlige forskrifter.

I ovenstående dom er der to iøjnefaldende pointer, der gør sig gældende. Første pointe, som både Landsret og Højesteret fremhæver er, at der kan vindes hævde såfremt, der har været udøvet en regelmæssig råden over et areal, hvilket er i overensstemmelse med kapitlet om råden. I denne dom forklarer både Landsret og Højesteret til dette udgangspunkt, at B har vundet ret til at færdes gennem skovdiget til fods eller på cykel. De vælger dog ikke, at statuere dette som hævde, da det er en ret alle har. Hermed tilslutter denne dom sig det teoretiske udgangspunkt om, at hævde er en personlig ret, hvilket er omtalt i kapitel 3.

Den anden pointe i dommen er, at der ikke kan vindes hævde mod offentlige forskrifter. Det betyder, at hvis der er en offentlig forskrift, der forbyder det en person søger at vinde hævde på, vil det være overflødig at behandle hævdespørgsmålet, da der aldrig vil kunne vindes hævde på noget, der strider mod en offentlig forskrift. Dette er i fuld overensstemmelse med det teoretiske udgangspunkt.

MAD 2012.2875 afsagt af Taksationskommissionen angik ligesom ovenstående dom spørgsmålet om, hvorvidt der kunne vindes hævde der stred mod offentlige forskrifter. Heri blev det, ligesom i ovenstående dom, afvist at sagsøger kunne vinde hævde, da dette stred

mod offentlige forskrifter. Det kan således konstateres, at selvom alle betingelserne for at vinde hævd er opfyldt, vil der aldrig kunne statueres hævd imod offentlige forskrifter. Dette er en klar forudsætning, som er enslydende i både teori og praksis. Det faktum, at der ikke kan vindes hævd mod offentlige forskrifter må antages, at have nær sammenhæng med et retssikkerhedssynspunkt. Borgere i samfundet må kunne indrette sig på, at gældende lovgivning og forskrifter bliver overholdt, og at disse ikke kan tilsidesættes alene grundet en uretmæssig brug fra en enkelt person. Hvis hævd kunne fortrænge sådanne forskrifter, ville man som borger i et retssamfund stort set aldrig kunne vide, hvad der var ret og uret. Det må derfor konstateres, at selvom en betingelse for at kunne vinde hævd er en uretmæssig brug, kan brugen blive så uretmæssig, at det ikke vil være hensigtsmæssigt for samfundet, at lade denne uretmæssige brug blive retmæssig. Afslutningsvist kan det konstateres, at hævd aldrig vil kunne fortrænge en offentlig forskrift, ej heller selvom hævdsbetingelserne er opfyldt.

### 6.3 God tro

I dette afsnit vil specialet undersøge, om den hævdedes gode tro og subjektive forhold, kan få betydning for muligheden for hævds erhvervelse. Derudover søger afsnittet af undersøge hvorvidt god tro er en betingelse for at kunne vinde hævd. God tro er ikke entydigt er anerkendt som en betingelse for at vinde hævd. Det er både i litteraturen og i praksis uklart hvad denne gode tro skal referere til. I følgende afsnit vurderes kravet om god tro, ud fra retspraksis og sammenholdes med litteraturen på området. Derudover vil kapitlet undersøge om god tro hos den hævdede har ændret sig gennem årene.

Danske lov stillede ikke et krav om god tro hos hævderen, men tidlige domme fastslog, at domstolene havde et moment af god tro med i deres vurdering, når det skulle vurderes, hvorvidt en person kunne vinde hævd eller ej. Dette kommer blandt andet til udtryk ved, at det i teorien er fastslået at man ikke kan vinde hævd på snigbrug, også kaldet snighævd. Hvad god tro for den hævdede angår, vil det mest rigtige være, at kræve, at den hævdede med rimelighed har kunnet gå ud fra, at hans adfærd ville blive tolereret af den

oprindelige berettiiget. Man må derfor kunne gå ud fra, at hævde er udelukket, såfremt den hævdeende forsættigt har forholdt sig uvidende om forholdets karakter<sup>20</sup>.

### U 1932.39 H

I denne dom havde en mand tilegnet sig en forsømt villagrund, som han havde været klar over tilhørte en anden. Han havde anvendt den i over 20 år, men Højesteret vurderede ikke, at manden havde vundet hævde på grunden. Højesteret lægger til grund for deres vurdering, at manden fik af vide, at grunden var solgt og at han med lethed kunne have kontaktet ejeren for at afklare ejerforholdet. På grund af disse omstændigheder fandt Højesteret ikke, at manden havde vundet hævde på villagrunden.

Ud fra det sparsomme resume dommen giver af sagens detaljer må det lægges til grund, at manden som udgangspunkt havde opfyldt de almindelige hævdebetingelser. Det kan under alle omstændigheder lægges til grund, at manden havde rådet over villagrunden i over 20 år. Alligevel når Højesteret frem til, at han ikke har vundet hævde på villagrunden. Dette begrundes de med, at manden var klar over, at grunden var videresolgt. I denne dom har Højesteret således vurderet mandens subjektive forhold, herunder hans gode tro, i deres vurdering af om der er vundet hævde eller ej. Højesteret når i dommen frem til, at mandens subjektive forhold gør, at han ikke kan vinde hævde på villagrunden. Manden er i ond tro omkring, at villagrunden tilhørte ham og han var tilmed vidende om, at den var videresolgt. Han er dermed i ond tro omkring hævden. Disse faktorer medfører, at manden er afskåret fra at vinde hævde på villagrunden. Denne dom er dermed i overensstemmelse med tidligere teori om, at hævde kræver en vis form for god tro fra den hævdeende førend der kan vindes hævde på et areal, da han forsættigt har holdt sig uvidende om forholdets karakter og det faktum, at han var oplyst om, at villagrunden var solgt.

### U 1994.668 V

---

<sup>20</sup> Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978, s. 370-372



Sagen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt A og B's arvinger har vundet hævd på en fælles ejendom efter både A og B's død. Boet efter A og B's forældre blev tilskødet dem i 1943 ved forældrenes død. A boede på ejendommen. Ved B's død blev B's del af ejendommen ikke inddraget i skødet. Efter A's død opstod der tvist om, hvorvidt halvdelen af boet tilhørte B's bo. A rådede over ejendommen mens B levede og efter B's død. Efter B's død rettede A ikke henvendelse til arvingerne for at afklare forholdet.

Landsretten finder, at A ikke har vundet hævd på ejendommen. Landsretten lægger til grund, at A efter B's død ikke kontaktede dennes arvinger for at få deres stillingtagen til, hvad der skulle ske med ejendommen. Landsretten lægger til grund, at A ikke med føje kunne gå ud fra, at arvingerne hverken var bekendt med eller ville acceptere den ordning som A og B havde indgået, hvor A boede i huset. Landsretten finder derfor ikke, at A har vundet hævd på ejendommen.

Denne dom er et eksempel på, at god tro er en betingelse for at kunne vinde hævd. Dette udgangspunkt understøttes i litteraturen, hvor det bliver udtrykt, at domstolene undertiden betinger hævd af, at der har været god tro hos den hævdede. Gennem tiden har der udviklet sig forskellige synspunkter til, hvorvidt den gode tro er en betingelse for at kunne vinde hævd. Da nogle forfattere mente, at kravet om god tro skulle slettes, fordi en kvalificeret uretmæssig adkomst ikke er til hinder for, at vinde hævd. Andre forfattere mente derimod, at god tro var en nødvendighed for at vinde hævd, fordi det indsnævrer hævds mulighederne, således at ikke alle og enhver kunne vinde hævd i ond tro<sup>21</sup>.

I dommen er det ligesom i ovenstående dom ubestridt, at A har rådet over ejendommen i 20 år. Men også i denne dom lægger domstolen vægt på den hævdedes subjektive forhold. I dommen vurderes A som værende i ond tro, da A er vidende om, at kun halvdelen af ejendommen officielt tilhører hende. Hvis det antages, at A ikke var vidende om, at kun halvdelen af ejendomme tilhørte hende kunne det antages, at domstolen havde vurderet hævds spørgsmålet anderledes, da A i et sådant tilfælde ikke ville være i ond tro om ejerforholdet.

Denne dom er i fuld overensstemmelse med det teoretiske udgangspunkt om, at man ikke kan vinde hævd, hvis man som den hævdede ikke med rimelighed kunne gå ud fra, at

---

<sup>21</sup> Evald, Jens, "Dansk servitutret", 1. udgave, 1992, s. 30

hans adfærd ville blive tolereret af den oprindelige berettiget. I dette tilfælde er B's arvinger de oprindelige berettigede til B's del af ejendommen, som A efter en tidligere aftale med B anvender. A kunne derfor ikke med rimelighed forvente, at aftalen med B ville blive tolereret af dennes arvinger. A er således i ond tro om sin brug af ejendommen, og dette forhindrer A i at vinde hævd på ejendommen.

De ovennævnte domme er begge ældre, og ud fra disse kan det konstateres, at domstolene i ældre tid lagde vægt på den hævdedes subjektive forhold, herunder god tro om berettigelsen til at råde over enten et areal eller en ejendom. I ældre praksis er det således et krav, at den hævdede er i god tro om den råden han foretager sig. Er den hævdede i ond tro om sin råden, eksempelvis fordi han er vidende om sin manglende berettigelse til anvendelse af et areal eller en ejendom, vil dette kunne medføre, at den hævdede ikke kunne påberåbe sig en berettigelse over arealet eller ejendommen. Det er vigtigt at bemærke, at hævd forudsætter en retsstridig råden fra den hævdede. Derfor er det en selvfølge, at den hævdede er i en vis form for ond tro, når han benytter et areal som han ikke er berettiget til, som værende sit eget. Det afgørende, når man vurderer den hævdedes subjektive forhold, må derfor være om han har en reel viden om, at det areal han råder over tilhører en anden. Har en hævdede en sådan viden og ved, at han har en manglende berettigelse til anvendelsen af arealet, har dette i ældre domme afskåret ham fra at vinde hævd.

I dommene ses det, at domstolene alene stiller et krav om god tro til den hævdede. Især i U 1994.668 V kan det diskuteres, om domstolene ligeledes skulle have stillet et krav om god tro til de oprindeligt berettigede, nemlig B's arvinger. Det er ikke i dommen oplyst, om B's arvinger havde kendskab til, at B oprindeligt ejede halvdelen af den ejendom hvorpå A boede. Hvis det antages, at B's arvinger var bekendt med, at B ejede halvdelen af ejendommen, kan det diskuteres om B's arvinger har forholdt sig passivt og dermed kunne have mistet retten til at afskære A fra at vinde hævd på ejendommen. Det er i teorien fastlagt, at det kan afskære den hævdedes mulighed for at gøre sin ret gældende, hvis den oprindeligt berettiget har søgt at afskære den hævdedes mulighed for at anvende det omstridte areal eller ejendom. Man kan derfor diskutere om udfaldet af dommen ville have været anderledes i tilfælde af, at B's arvinger var vidende om A's uretmæssige brug af

ejendommen, og ikke havde forhindret A i at anvende B's del af ejendommen. I et sådant tilfælde kan det ud fra et teoretisk udgangspunkt antages, at A ville have haft en mulighed for at vinde hævd på ejendommen, da begge parter, både den hævdede og den oprindelige berettiget har været i en form for ond tro, således at A's subjektive forhold ikke bliver det eneste afgørende for at kunne vinde hævd.

Det kan dermed slås fast, at domstolene i ældre praksis lagde vægt på den hævdedes subjektive forhold, og at disse forhold, herunder god tro, kunne afskære den hævdede fra at vinde hævd, da hævds erhvervelse i ældre domme forudsatte en vis form for god tro. Det er hertil vigtigt at bemærke, at vurderingen af de subjektive forhold for den hævdede alene vil komme i betragtning, hvis det i sagen er oplyst, at den hævdede i forvejen havde en viden, som medfører, at han ikke længere er i en situation hvor det må kunne forventes, at den oprindeligt berettiget tolererer hans adfærd. I tilfælde hvor den hævdede ikke havde en viden om et forhold, må hævds spørgsmålet bedømmes efter de almindelige hævdsregler, hvor den hævdedes subjektive som udgangspunkt ikke har betydning, medmindre der er tale om snighævd, som vil blive behandlet i næste afsnit i specialet.

I nyere litteratur er det fastslået, at hævds erhvervelsen ikke forudsætter god tro i sædvanlig forstand hos den hævdede, men dog stadig forudsætter et vist mål af god tro<sup>22</sup>. På baggrund af dette, kan det udledes at der på den ene side ikke stilles et krav om, at den hævdede er i god tro i den forstand, at han hverken vidste eller burde vide, at hans råden var uberettiget. Hvis man antager at dette ville være et krav, ville det indsnævre hævdsreglernes anvendelsesområde, da et manglende samtykke fra den berettigede i mange tilfælde indebærer, at den hævdede ved eller bør vide at hans råden er uberettiget. Det er på den anden side givet, at de subjektive forhold hos den hævdede udelukker hævd i de tilfælde, hvor rådigheden holdes skjult for at undgå en afbrydelse af hævden, dette kaldes snighævd, hvilket specialet behandler i næste afsnit. Det må ligeledes antages, at hvis den hævdede kendte sin mangel på berettigelse og det ville stride mod almindelig hæderlighed, at gøre hævden gældende, ville hævd være

---

<sup>22</sup> Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, "Fast ejendom - rådighed og regulering", 2. udgave, 2003, s. 248

udelukket<sup>23</sup>. Nyere praksis viser at der stilles visse krav til den subjektive indstilling. Der er imidlertid to yderpunkter, der er almindelig enighed om. Det ene punkt er, at en hævds erhvervelse ikke kan udelukkes ved at den berettigede gør indsigelse mod rådigheden, og den hævdede herved kunne og burde have opdaget, at rådigheden var uberettiget. Der sker ikke en udelukkelse af hævds i dette tilfælde, fordi en udenretlig påmindelse ikke er tilstrækkelig til at afbryde hævds erhvervelsen. Dette hænger sammen med, at en sådan påmindelse normalt vil medføre ond tro, men hvis denne påmindelse udelukkede hævds erhvervelse, ville der ikke være realitet i reglerne om, at påmindelsen ikke er tilstrækkelig til at afbryde hævds erhvervelsen. Det andet punkt er, som tidligere anført, at snighævds udelukker hævds erhvervelsen.<sup>24</sup>

### U.1961.803 H

Dommen omhandler spørgsmålet om, hvorvidt der er vundet hævds og hvorvidt denne ret var fortrængt af køber, som før købet havde besigtiget ejendommen. A havde efter besigtigelsen af en ejendom, købt denne. Et år senere skulle han ombygge og her viste det sig, at hegnet mellem de to matrikelnumre var anbragt forkert. B havde inden A's køb af ejendommen vundet hævds på arealet som hegnet dækkede, og hverken appellanten eller dennes forgænger har i hævdstiden været i ond tro. Denne hævdsret var utinglyst, men kunne ikke fortrænges af A. Landsretten lægger vægt på, at B havde vundet hævds og A ved købet af ejendommen var bekendt med, de faktiske forhold omkring afgrænsningen af hegnsområdet. A havde herefter ikke årsag til at betvivle at arealet ikke hørte til A's ejendom, men derimod til B's. A havde derfor ikke været i god tro om placeringen af hegnet og han kan derfor ikke fortrænge B's utinglyste hævdsret til jordstykket. Højesteret stadfæster Landsrettens dom.

I denne dom gøres det klart, hvad der for eksempel kan bringe den hævdede i ond tro. Alene besigtigelsen af ejendommen samt adgang til skøde og matrikelkort bevirker, at den hævdede bliver bragt i ond tro om hævdsrettigheden. Dette er et udtryk for, at grænsen

---

<sup>23</sup> Madsen, Palle Bo, m.fl., "Formueretlige emner", 8. udgave, 2016392

<sup>24</sup> Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, "Fast ejendom - rådighed og regulering", 2. udgave, 2003, s. 248-249

for den hævdenes uvidenhed er relativt smal. Herudfra kan man konstatere, at hvis den hævdenes råden er åbenlys, og han har foretaget en besigtigelse eller lignende af ejendommen, vil den hævdenes som udgangspunkt være i ond tro. Ligesom i ovenstående dom, må man foretage en rimelighedsbetragtning, hvor man vurderer hvad man med rimelighed kan forvente at den hævdenes har kendskab til, ved købet af ejendommen.

Det samme faktum gør sig gældende i U 1942.32 H, hvor A i 1938 købte en ejendom. Da han efterfølgende vil etablere en garage på grunden bliver det klart for ham, at naboejendommen B havde opsat et hegn beliggende på en strimmel jord, der oprindeligt hørte til A's ejendom. B havde vundet hævde på denne strimmel jord. A havde inden købet besøgt ejendommen. Landsretten lagde til grund, at A ved sin besigtigelse af ejendommen må være blevet klar over, hvor langt B's ejerråden gik, hvilket medførte, at A er i ond tro om denne, hvorfor han ikke kan fortrænge B's hævdsrettighed. Flertallet af Højesterets dommere stadfæster landsrettens afgørelse.

Dommen understøtter det faktum, at den hævdenes bliver bragt i ond tro ved at foretage en besigtigelse af ejendommen. Sætter man dette udgangspunkt på spidsen, kan man argumentere for, at den hævdenes ved en besigtigelse af et forhold, mister senere rettigheder, herunder muligheden for at vinde hævde på et areal, som ved en besigtigelse af en ejendom kunne fastslås ikke tilhørte denne.

I U.1961.803 H udtaler Landsretten "*...da der ikke er holdepunkter for, at appellanten eller hans forgænger i hævdstiden eller nogen del af denne har været i en sådan ond tro, at hævde derved er udelukket, må retten lægge til grund, at appellanten, allerede inden indstævnte i 1957 erhvervede sin ejendom, havde vundet hævde på det omstridte jordstykke*". Denne udtalelse åbner op for, at i ond tros begrebet hos den hævdenes, ligger der et vis spektrum. Domstolene har dermed mulighed for, fra sag til sag, at vurdere graden af ond tro hos den hævdenes. Det må dermed føre til, at man ikke i alle sager ensidigt kan sige, at blot fordi den hævdenes er i ond tro, mister denne hævdsretten, men derimod må der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Allerede i tidlig praksis vurderede domstolene den hævdedes subjektive forhold. Første gang praksis vurderede god tro var i rettertingsdom fra 1598. I dommen havde en arving fortiet en medarvings tilstedeværelse. Hans svigagtige fortielse af medarvingen havde medført at kongen havde givet ejeren en bevilling til at erhverve medarvingens andel. Dommen illustrerer de subjektive forhold hos den hævdede, samt manglende god tro og arvingen kunne derfor ikke vinde ejendomshævd.

I U 1942.32 H fastslår Landsretten, at den hævdede har udøvet en sådan råden og har udøvet denne råden i en god tro, hvorfor han har vundet hævd på den omhandlende jordstrimmel. Denne dom illustrerer ligeledes, at domstolene tager stilling til den hævdedes gode tro, da man som hævdede ikke kan opnå en ret, hvis man har en sådan grad af ond tro om den uretmæssige råden.

Til trods for, at begge disse domme statuerer god tro som en betingelse for, at den hævdede kan vinde hævd, er det fortsat diskuteret i litteraturen hvorvidt god tro er en betingelse for at vinde hævd.

#### **U.2012.917 H**

Sagen omhandlede færdselsret på et vejstykke over B's ejendom. Parterne var enige om, at ejerne og brugerne af naboejendommen havde vundet hævd til færdsel på vejstykket, inden B erhvervede sin ejendom, og denne hævd ikke var bortfaldet ved frihedshævd. Tvisten for højesteret omhandlede derfor ikke, hvorvidt der var vundet hævd, men derimod om B opfyldte betingelserne for ekstinktion af den utinglyste færdselsret. Derudover omhandlede tvisten ved Højesteret, hvorvidt B rettidigt havde gjort denne ekstinktion ret gældende. Til dette spørgsmål bemærkede Højesteret, at en rettighed skal, for at kunne fortrænge en utinglyst ret, selv være tinglyst og erhververen skal ifølge aftalen være i god tro. God tro skal være til stede på det tidspunkt hvor aftalen anmeldes til tinglysning. Efter bevisførelsen finder Højesteret, at B opfyldte betingelserne for ekstinktion, således B var i god tro. Højesteret finder dog, at hun ikke har gjort sin ekstinktionsret rettidigt gældende. B har dermed fortrængt sin rettighed og skulle på denne baggrund anerkende, at de til enhver tid værende ejere og brugere af A's ejendom, havde ret til færdsel henover B's ejendom. A har således vundet hævd over færdselsretten.

Denne dom fastslår at god tro i nyere praksis ikke entydigt er en betingelse for at vinde hævde, men derimod er det en betingelse for erhververen for at beskytte sin rettighed mod hævde. Det kan derfor ud fra dommen udledes, at de subjektive forhold for den hævde ikke har afgørende betydning for hvorvidt han vinder hævde eller ej. Derimod konstaterer Højesteret, at de subjektive forhold hos erhververen har betydning for dennes mulighed for at fortrænge den hævdes ret. Dette betyder, at god tro er en betingelse for, at erhververen kan fortrænge den utinglyste hævdsrettighed.

Ud fra det ovenstående kan det konstateres, at der som udgangspunkt ikke stilles krav om subjektive betingelser hos den hævde. Der stilles alene en betingelse om råden og en varighed, som beskrevet i kapitel 3, 4 og 5. Ovenstående dom er dermed et udtryk for, at nyere praksis har fraveget vurderingen af god tro i tilfælde af at der skal vindes hævde. Det skal dog bemærkes, at noget nyere praksis vurderer den hævdes gode tro, hvorfor det må konstateres, at den hævdes subjektive forhold fortsat inddrages i vurderingen, men at det i nyere praksis bliver inddraget i mindre grad.

Begrebet god tro har i retspraksis udviklet sig gennem tiden. Hvor man indtil 1768 fastholdte at, "hævde viger for adkomst", blev det i Højesterets voteringsprotokol, 1768 A.93 fastlagt, at når en person har haft et stykke jord i 20 år, kan alverdens adkomster ikke fravinde ham dette. God tro i forbindelse med hævde forstås som, at den hævde med rimelighed har kunne gå ud fra, at hans adfærd ville blive tolereret. Det er i dette tilfælde ikke et krav, at hævden foregår åbenlyst. Det betyder at selvom rådigheden er foregået således, at man ikke har kunne regne med at den blev iagttaget, har hævderen gået ud fra, at den ville blive tolereret. Det kan på den ene side slås fast, at der ikke ubetinget kan kræves åbenlyshed ved servituthævde og grænseoverskridelser, men på den anden side er åbenlyshed ikke tilstrækkelig ved ejendomshævde. Forholdet kan udtrykkes på den måde, at hævde er udelukket, hvis den hævde forsætligt har holdt sig uvidende om forholdet, eksempelvis kan man ikke regne med at ejeren vil være ligeglad med den hævde dyrkning af jorden, hvis man måtte være klar over, at ejeren ville kræve leje for denne dyrkning.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978, s. 370-372

Opsummerende kan det konstateres, at i ældre praksis og litteratur var der ikke en egentlig betingelse om god tro, men at dette alligevel blev inddraget i domstolenes vurdering. God tro er ikke omfattet af Danske Lovs 5-5-1, men alligevel anvendte man det i praksis til at vurdere ud fra. Domstolene vurderede alene den hævdendes subjektive forhold, såfremt den hævdende havde en viden om et forhold, der afskar hans mulighed for at vinde hævd.

I nyere praksis er der to situationer, man vurderer god tro ud fra. Dette værende sig både ved tinglysning og ved den generelle hævdserhvervelse, som man kender fra ældre praksis. Det tyder dog på, at de subjektive forhold for så vidt angår den almindelig hævdserhvervelse i nyere praksis ikke har så stor betydning, da man stiller krav til i nyere praksis, at erhververen aktivt skal have foretaget hindringer eller modråden mod den hævdende, som medfører at den hævdende bliver bragt i ond tro. Hvorimod i den ældre praksis, er den hævdende i ond tro allerede på det tidspunkt, hvor han får viden om, at hans råden direkte strider mod den oprindelige ejers ret. Dette ses blandt andet i U.1994.668 V, hvor den hævdende er vidende om, at hun ikke ejer hele ejendommen selv og denne viden er tilstrækkelig til at bringe hende i en sådan grad af ond tro, at hun ikke kan vinde hævd til trods for at hun har opfyldt alle andre hævdsbetingelser.

I den nyere praksis bliver det ligeledes vurderet, om der er god tro ved tinglysning og ekstinktion af den hævdendes rettigheder. Betingelsen er lovreguleret, hvorfor det altid vil være et ufravigeligt krav, hvorimod god tro hos den hævdende ikke endegyldigt er en fastsat betingelse. Tager man udgangspunkt i ovenstående domme, ser man at domstolene åbner op for en vurdering af den hævdendes gode tro. Den vurdering som domstolene tager, indeholder en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvilket giver domstolene et vis spektrum, når de skal bedømme hvorvidt den hævdende er i ond tro. Ond tro kan for den hævdende opstå ved både en aktiv handling og ved undladelse. Selvom hævd betinger en uretmæssig råden, så vil der være en grænse for, hvor uvidende man kan være om den uretmæssige retstilstand man forårsager. Det må samtidig konstateres, at domstolene har taget betingelsen om god tro med i deres betragtning, når de vurderer hvorvidt en part har vundet hævd eller ej, men det ses ikke at



være det eneste kriterium, som de tager i betragtning. Det må dog lægges til grund, at det ikke er det afgørende kriterium.

Der er uenighed i litteraturen om hvorvidt god tro skal anses som en betingelse for hævd, men det må konstateres at retstilstanden på området er således, at domstolene anvender god tro i deres vurdering, men at der i nyere praksis formentlig skal mere til for at blive bragt i ond tro.

## 6.4 Snighævd

Hævd forstås som værende en uretmæssig råden som en person udøver over et areal eller en genstand gennem en længere årrække, hvorefter at denne uretmæssige råden over tid vil blive retmæssig. For at der kan vindes hævd kræver det dog en åbenlys råden, det betyder således, at der ikke kan vindes hævd på snigbrug af et areal.

### MAD 2017.236 V

Sagen omhandlede spørgsmålet om hvorvidt der var vundet hævd til brug af en parkeringsplads i en gård, som tilhørte naboejendommen. Det omstridte areal, som blev anvendt som parkeringsplads af den hævdende, var ikke særskilt afgrænset og udnyttelsen af den omtvistede parkeringsplads var alene på et uvist tidspunkt blevet markeret med tallet 14.

Byretten finder, at der ikke er vundet hævd på den omstridte parkeringsplads, da der ikke har været en synbar råden over denne parkeringsplads. Byretten lægger her vægt på, at parkeringspladsen ikke var markeret i terrænet. Det eneste der markerer parkeringspladsen er tallet 14, som ingen ved hvornår det er sat op, eller hvem der har sat det op. Byretten finder ikke, at den nævnte indretning kan karakteriseres som en særlig indretning, der tjener den hævdendes råden. Betingelserne for at vinde hævd er således ikke til stede.

Landsretten stadfæster Byrettens dom med samme begrundelse som Byretten.

Ud fra ovenstående dom kan det konstateres, at der ikke kan vindes snighævd. Det betyder således, at den hævdedes råden skal være synlig for den oprindelige ejer, førend der kan vindes hævd. Denne betingelse om, at der skal være synlighed førend der kan vindes hævd blev allerede bestemt i Danske Lov og følger af DL 5-5-2<sup>26</sup>.

## MAD 2018.354 Ø

Denne dom omhandlede også spørgsmålet om, hvorvidt brugen af det omtvistede var synlig nok til at der kunne vindes hævd på denne brug.

Sagen angik en delstrækning af en marksti, hvor den tjenende ejendom ikke mente, at en række naboejendomme havde vundet hævd til færdsel på delstrækningen af markstien. Den omtvistede del af markstien blev benyttet fra 1999 til 2016, hvorefter den tjenende ejendom hindrede færdsel på markstien. Naboejendommene påstod, at der var vundet hævd til færdsel på markstien. Til støtte for sin påstand om at have vundet hævd påstod naboejendommene, at de havde benyttet stien i en tidsmæssig periode der kunne begrunde hævd, samt at alle naboejendommene havde en særlig interesse i at kunne benytte markstien. Den tjenende ejendom gjorde derimod gældende, at der ikke var grundlag for hævdserhvervelse, da der ikke havde eksisteret et stiforløb på den sidste del af markstien.

Byretten finder, at naboejendommene har vundet hævd over markstien. Retten lægger vægt på, at vidneforklaringer har understøttet, at der altid har været en sti på det omstridte areal og denne er blevet benyttet regelmæssigt, samt at stien tidligere har været synbar. Retten lægger også vægt på, at stien har en særlig betydning for de hævdede.

Landsretten finder modsat Byretten, at der ikke er vundet hævd til færdsel på markstien. Landsretten finder, at der tidligere har været en marksti beliggende samme sted som der nu kun er en mark. Retten finder dog også, at stien nu ikke fremtræder som anlagt eller indrettet særligt efter naboejendommens færdsel på denne. Landsretten lægger vægt på, at førend der kan vindes hævd på denne, ville det kræve en usynbar servitutindretning

---

<sup>26</sup> U 2004B.25, Ramhøj, Lars, "Synbarhed og hævd"

i alderstid. Efter bevisførelsen finder Landsretten ikke, at der er vundet alderstidshævd på brug af markstien.

Ud fra denne dom kan det igen konstateres, at domstolene lægger vægt på en synlig råden når de skal vurdere om der er vundet hævd. Denne dom omhandlede hævd til færdsel af en marksti. Landsrettens begrundelse er to-delt. De lægger både vægt på, at stien ikke er anvendt i alderstid, men også det faktum at stien ikke er synlig. Det er sidstnævnte som nærværende analyse vil omhandle. Landsretten konstaterer, at stien ikke er synlig, samt at den ikke er indrettet til brug for færdsel for naboejendommene. Hvis naboejendommene i denne sag skulle have haft mulighed for at vinde ejendomshævd på brug af stien, skulle de således synligt have indrettet stien således, at det fremgik at der var en regelmæssig færdsel herpå. I og med, at naboejendommene ikke har tydeliggjort deres færdsel på markstien over for den tjenende ejendom, har de ikke mulighed for at vinde ejendomshævd, da dette kræver en vis synlighed af den uretmæssige råden.

På baggrund af de ovenstående domme kan det konstateres, at endnu en betingelse for at kunne vinde ejendomshævd er, at den råden den hævde udøver skal være synlig. Foretages der ikke en synlig råden, vil denne råden statueres som snigbrug, og man vil aldrig kunne vinde ejendomshævd på en sådan brug.

Det er hertil vigtigt at bemærke, at det kun er ejendomshævd der kræver en synlig råden fra den hævde. Der kan i nogle tilfælde vindes hævd på usynbare servitutter. Dette vil dog kræve en brug i alderstidshævd og andre betingelser skal være opfyldt førend servituthævd kan vindes. Dette vil blive gennemgået i kapitel 7.

Samlet kan det konstateres, at såfremt der er en aftale om brug af et areal eller en genstand vil der ej heller kunne vindes hævd. Dette er begrundet i, at en råden i overensstemmelse med en aftale ikke vil være retsstridig. Hvis der foreligger en aftale om råden vil hævdsbetingelserne dermed ikke være opfyldt, og der vil i stedet være tale om almindelig aftaleret. Det skal i denne sammenhæng nævnes, at en gammel aftale mellem tidligere ejere kan binde den hævde og den oprindeligt berettiget, såfremt disse var vidende om denne aftale.

Herudover kan det konstateres, at hævd kræver en uretmæssig brug af et areal eller en genstand, men at denne brug ikke må være for uretmæssig. Det betyder således, at der ikke kan vindes hævd hvis en råden er i strid med offentlige forskrifter, uanset om alle hævdsbetingelserne er opfyldt. Dette er fastslået i teorien, og praksis er i fuld overensstemmelse med teorien på dette område. Offentlige forskrifter på et givent område vil således altid suspendere en hævdenes muligheder for at få ret til råden over et omstridt areal.

For så vidt angår god tro i forbindelse med hævd kan det konstateres, at ældre praksis nok havde god tro som en betingelse for at vinde hævd. Domstolene vurderede dermed den hævdenes subjektive forhold, hvor den hævdenes i ældre praksis skulle være i god tro om sin råden over det omstridte areal. Var den hævdenes i ond tro, eksempelvis fordi han havde viden om, at hans råden ikke blev accepteret af den oprindeligt berettiget, ville han således være afskåret fra at vinde hævd.

I nyere praksis ses det, at domstolene ikke i samme grad lægger vægt på den hævdenes subjektive forhold, herunder god tro. I nyere praksis vurderer domstolene som oftest kun god tro, når de skal vurdere hvorvidt den oprindeligt berettiget har ekstermeret den hævdenes rettigheder som følge af tinglysning.

Dermed har den hævdenes subjektive forhold fået en anden betydning i praksis gennem årene.

Slutteligt kan det konstateres, at der ikke kan vindes hævd på snigbrug. Det betyder således, at der kun kan vindes ejendomshævd på en synbar råden. Hvis den hævdenes skjuler sin råden over et omstridt areal eller genstand, vil det udelukke hævdserhvervelse. Dette er blandt andet begrundet i, at den oprindeligt berettiget skal have mulighed for at afbryde den hævdenes råden, eksempelvis ved at opstille hindringer for denne råden. Dette vil selvsagt ikke være muligt for den oprindeligt berettiget, såfremt den hævdenes skjuler sin råden.

Retsstridigheden for så vidt angår hævd er dermed et vurderingsspørgsmål. På den ene side skal der som en selvfølge foreligge en retsstridig adfærd, førend der kan vindes hævd. Omvendt må den hævdenes råden ikke være så retsstridig, at den for eksempel

strider mod gældende lov eller offentlige forskrifter, eller at den oprindeligt berettiget ikke er vidende om råden.

# Kapitel 7

## Hævdstiden

### 7.1 Usynbare servitutter

I følgende kapitel skal det ud fra retspraksis samt retslitteraturen fastlægges, hvad der ligger i begreberne synbare og usynbare servitutter og ligeledes hvad hævdstiden for disse er. Kapitlet giver anledning til en historisk og teoretisk gennemgang af begreberne og betydningen af disse førend analyserne vil blive gennemgået.

Modsat ejendomshævd er det en anden hovedregel der regulerer servituthævd. DL 5-5-2 foreskriver *“Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd”*.

Anvendelsesområdet for reglen gælder således retten til en begrænset råden, det vil sige servitutter. Bestemmelsen hjemler i princippet alle former for servitutter, men rådighedskravet udelukker tilstandsservitutter, hvilket medfører at bestemmelsen kun har praktisk betydning for tilegnelses- eller rådighedsservitutter.<sup>27</sup> Det afgørende for hvilken servitut der stiftes er omfanget af den faktiske råden i hævdstiden, eksempelvis hvis man i hævdstiden alene har gået på vejen til fods, vil man alene have stiftet en servitut der tillader adgang til færdsel til fods<sup>28</sup>.

Der sondres i teorien mellem servituthævd og ejendomshævd. Ved disse hævdsformer kræves en positiv råden<sup>29</sup>. Afgørende er, om man ved udøvelse af en råden over en andens ejendom, helt fortrænger den tidligere ejer, eller om man kun opnår ret til en begrænset råden. Fortrænger man fuldstændigt den tidligere ejer vil man vinde ejendomshævd, hvorimod man vinder servituthævd hvis man alene opnår ret til en begrænset råden. Det afgørende i den forbindelse er, om den hævde har udnyttet ejendommen på alle de måder, hvorpå det efter de stedlige forhold må anses for

---

<sup>27</sup> Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, “Fast ejendom - rådighed og regulering”, 2. udgave, 2003, s. 251

<sup>28</sup> Eyben, W.E Von og Kruse, A. Vinding, “Indledning til formueretten - borgerlig ret 1” 25. udgave, Bind 1, 1984, s. 143

<sup>29</sup> Eyben, W.E Von, “Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner”, Bind 4, 1978, s. 367

naturligt<sup>30</sup>. Ved servituthævd er det den hævdedes positive råden, der bliver afgørende for, hvilken ret han erhverver og man bør derfor undersøge hvilken positiv råden han har udøvet gennem hævdperioden. Ved ejendomshævd er passiviteten derimod tilstrækkelig til at man har rådet<sup>31</sup>. Kravet til den positive råden varierer efter de forskellige rettigheders karakter<sup>32</sup>.

Det kan på baggrund af denne teoretiske gennemgang konstateres, at der i hvert fald i teorien bliver sondret mellem, hvad der må anses som henholdsvis en synbar eller en usynbar servitut, ved en vurdering af hvorvidt rådigheden udøves gennem en særlig indretning.<sup>33</sup>

#### U 2003.2078 H

Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt nogle beboere, B, på en vej, F, ved hævd havde vundet ret til at benytte en sti til kørsel. Stien lå i forlængelse af vejen F og mandede ud i en offentlig vej. Stien havde i hvert fald siden 1907 indgået i et sammenhængende sti- og vejsystem, men fremstod ikke som anlagt eller indrettet med særligt henblik på at tjene B's ejendomme, som havde sikret vejadgang via offentlig vej. Den påståede færdselsret forudsatte derfor, som usynbar servitut, at denne var blevet benyttet i alderstid. S havde siden 1976 været optaget i kommunens fortegnelse over offentlige stier og færdsel på denne havde været muligt for almenheden både før og efter dette tidspunkt. Højesteret fandt ikke, at der var et nødvendigt procesfællesskab for at vinde hævd, hvorfor B derfor ikke kunne vinde hævd.

Det centrale i denne dom er, at Højesteret tager stilling til, hvad der kræves for usynbare servitutter. Højesteret bemærker, at *“En individuel færdselsret for ejere af disse ejendomme forudsætter derfor - som en usynbar servitut - hævdsråden i alderstid”*. Således udtrykker Højesteret, hvad der kræves førend der kan vinde hævd på usynbare servitutter. Dette betyder dermed, at når vejen ikke er indrettet eller anlagt med særligt henblik på at tjene de hævdede, så vil der foreligge en usynbar servitut. Derudover

---

<sup>30</sup> Eyben, W.E Von, “Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner”, Bind 4, 1978, s. 363

<sup>31</sup> Eyben, W.E Von, “Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner”, Bind 4, 1978, s. 364

<sup>32</sup> Eyben, W.E Von, “Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner”, Bind 4, 1978, s. 367

<sup>33</sup> Evald, Jens, “Dansk servitutret”, 1. udgave, 1992, s. 29-30

forudsætter en usynbar servitut også råden i alderstid. Vurderingen er identisk med, hvad der i teorien er foreskrevet omkring usynbare servitutter.

Det betyder således også, at det afgørende moment i denne dom har været hvorvidt stien var anlagt eller indrettet til fordel for de hævdede, hvilket altså ikke var tilfældet i denne sag. Hvad der så er afgørende for, hvorvidt man har anlagt eller indrettet et forhold til fordel for en hævdede bliver skildret i dommen MAD 2018.354Ø, som vil blive gennemgået nedenfor.

### **MAD 2018.354 Ø**

Denne dom angik samme spørgsmål som ovenstående. Sagen omhandlede en delstrækning på en sti, som ejeren af den tjenende ejendom, TE, afviste var omfattet af en hævdvunden ret for naboejendommen. Den pågældende sti var blevet benyttet fra 1999 og frem til 2016, hvor TE havde hindret naboerne i at benytte denne. Naboerne påstod, at de havde vundet hævde på delstrækningen og anlagde derfor retssag om hævdspørgsmålet. Naboerne påstod, at uanset om der var tale om ordinær hævde eller hævde i alderstid, så var tidsbetingelserne opfyldt, og disse havde særlig interesse i at kunne benytte markstien. TE gjorde derimod gældende, at der ikke var grundlag for hævds erhvervelse, da der ikke havde eksisteret et stiforløb på delstrækningen frem til 1999, og derfor ikke havde været et stiforløb i alderstid.

Landsretten kom i sagen frem til, at da stien hverken var anlagt eller indrettet med særligt henblik på de hævdede ejendomme, der var blevet udstykket i 1960'erne og først bebygget i 1970'erne, og hævdsråden derfor måtte anses for usynbar, med den virkning at hævde skulle vindes ved alderstid. Landsretten afviste derfor alderstidshævde i forhold til naboerne.

Ligesom i ovenstående dom, bliver det i denne sag fastslået, at for usynbare servitutter kræves alderstid. Samtidig bliver det også i dommen fastlagt, at det omstridte stiforløb var etableret flere år før de hævdede ejendomme blev udstykket og bygget, og derfor således ikke kunne have været anlagt eller indrettet med henblik på disse ejendomme. Det er på den baggrund et krav, for at kunne statuere indretning til fordel for de



hævde, at de dermed selv skal have etableret det omstridte, eller at dette i hvert fald først skal bestå på tidspunktet for erhvervelse af ejendommen. Dette stiller også et krav til den positive råden i den forstand, at det synes lettere at bevise indretning til fordel for den hævde, såfremt man som hævde selv har etableret forholdet. Det kan dermed udledes i denne dom, at såfremt den hævde ikke selv har etableret forholdet, vil det være svært for ham at bevise, at forholdet er etableret til fordel for netop ham og derimod ikke til brug for almenheden.

### U.1946.953/2 V

En ejendom blev udstykket til to grunde, hvoraf den ene blev frasolgt til A, mens ejeren stadig beholdte den anden del. Ved købet af ejendommen blev der ikke mellem de to parter, aftalt noget om en lille smøge på A's grund og som ifølge en tinglyst servitut fra 1876, skulle benyttes som fælles indgang for begge ejendomme. Imellem de to ejendomme, var der placeret en fælles låge, som begge parter benyttede sig af. Sagsøger (ejer) påstod i sagen, at sagsøgte (A) ikke havde ret til færdsel over ejerens ejendom. Sagsøgte påstod sig frifundet under henvisning til, at han var berettiget til at udøve den pågældende færdsel over ejerens ejendom, dels i henhold til den servitut, der påhvilede hovedejendommen og dels på grund af hævds erhvervelse. Til denne påstand gjorde sagsøger gældende, at der i nærværende tilfælde var tale om en usynbar servitut, der ikke fremtræder alene som bestemt til brug for sagsøgte, hvorfor at der til hævds erhvervelse kræves alderstid.

Retten kom frem til, at det ikke kunne antages at sagsøgte ved servituten af 1876, havde erhvervet ret til færdsel på sagsøgers ejendom. Retten fandt, at den låge som havde adskilt de to ejendomme, som havde været benyttet af sagsøgte og andre, uden indsigelser fra sagsøger, havde skabt en indretning med en sådan akcessorisk brug at dette bevirkede, at der var tale om en synbar servitutindretning og derfor kun krævedes ordinær hævdstid på 20 år. Af den årsag blev sagsøgte i denne sag frikendt.

Selvom udfaldet i denne sag er ordinær hævds og dermed en synlig servitutindretning, så er den alligevel relevant at inddrage i denne sammenhæng. Det er nemlig angivet i

dommen, at sagsøger påstod, alderstidshævd som følge af, at færdslen ikke fremtrådte som særligt indrettet til brug for sagsøgte. Retten kommer dog omvendt frem til, at fordi der er indsat et hegn med en låge i, som er blevet benyttet af begge parter, så er der skabt en sådan akcessorisk brug, at dette bevirker at brugen har været synlig. Det betyder, at det afgørende servitutindretning for at kunne statuere servituthævd i denne dom, er den opsatte låge, som begge ejendomme benytter. Lågen er en særlig indretning, som medvirker, at brugen af smøgen har været synlig, hvorfor brugen i denne dom bliver statueret som en synbar servitutindretning, hvorfor færdslen af smøgen må betragtes som særligt indrettet til brug for den hævde.

## 7.2 Synbare servitutter

I det følgende vil det blive fastlagt ud fra retspraksis, hvad hævdstiden er for synbare servitutter. Ligesom i ovenstående gennemgang, synes det hensigtsmæssigt med en gennemgang af teoretiske overvejelser førend retspraksis vil blive analyseret.

### U.1978.988/2 V

Sagen omhandlede en vej, som løb over B's ejendom. Vejen var blevet benyttet af A i en periode fra 1955 og til sagsanlægget i 1978. Ejendommen B blev solgt videre til E, som pløjede vejen op. Tvisten angik hvorvidt A havde vundet hævd over det pågældende stykke vej hen over E's ejendom. I forbindelse med salget til E, blev der oplyst at der ikke forelå en privat vejret på ejendommen, samt at E ikke i drøftelser med tidligere ejer, fik det indtryk, at der ikke forelå rettigheder på ejendommen. I retten kommer man i denne forbindelse frem til, at E burde have foretaget en nærmere undersøgelse af, om der bestod en sådan ret på ejendommen, hvorfor han på dette punkt fandtes at være i ond tro ifølge Tinglysningsloven (TL) § 5, hvorfor en vejret ikke var bortfaldet efter TL § 1. Endvidere blev det anført, at vejen i relation til A var en synbar servitutindretning, idet vejen var blevet benyttet af A siden den var etableret. A havde benyttet vejen til at dagligt i forbindelse med sit erhverv som landmand. Retten kom derfor frem til, at A havde vundet hævd på benyttelse af vejen efter DL 5-5-2. Under appelsagen forklarede A yderligere, at

denne havde benyttet sig af vejen helt fra 1955 og endda flere gang dagligt, ligesom vejen var blev vedligeholdt af A's ægtefælle indtil hans død. Det blev desuden forklaret at E forinden at han opløjede vejen, ikke havde foretaget foranstaltninger, som gjorde vejen uanvendelig for A. Landsretten stadfæstede Byrettens afgørelse og tilkendte A hævd på den omstridte vej.

Dommen er et tilfælde, hvor man har statueret en synlig servitutindretning. Det afgørende i denne sammenhæng var forholdets indretning. Det bliver ikke nærmere angivet i dommen, hvad der med denne indretning menes, men ifølge teorien er det foreskrevet, at det ikke er den hævdedes råden der skal være synbar. Det er derimod på ejerens ejendom, at der skal forekomme servitutindretninger. Dette betyder, at der skal være en varig indretning på ejendommen og denne skal fremtræde som noget, der understøtter den hævdedes råden. Denne teori blev også understøttet i tidligere dom U.1946.953/2 V, hvor en havelåge var afgørende for, at der blev statueret en synbar indretning. I teorien er det afgørende moment altså om den hævdedes råden er så tilstrækkelig åbenlys, at der alene kan stilles krav om en hævdstid på 20 år.<sup>34</sup>

Tager man dette udgangspunkt i mente, så får A i denne dom tilkendt hævd, fordi denne har benyttet sig af vejen siden den blev etableret og endda dagligt, hvilket statuerer at den har særlig betydning for A. Den synlige indretning består dermed i, at vejen har været synlig og tilgængelig for begge parter, samt E har været bevidst om, at vejen har været benyttet af A, hvilket opfylder kravet om åbenlyshed. Da A havde benyttet sig af vejen stadigt og hyppigt, var der altså tale om en synbar og varig indretning, hvorfor en hævdstid på 20 år var tilstrækkeligt til at tilkendegive hævd.

Samme præmisser gør sig gældende i U 2013.921 V, hvor E havde boet på en landejendom, som hans forældre tidligere havde erhvervet i 1942. N købte en ejendom i nærheden i 2006 og fik ikke i forbindelse med købet, oplyst noget om vejrettigheder. N fandt dog senere ud af, efter overtagelsen, at E benyttede sig af vejen til blandt andet traktorkørsel og N valgte derfor at spærre vejen. E anlagde sag mod N, principalt med påstand om, at N skulle anerkende, at E havde en vejret, subsidiært at E havde vundet

---

<sup>34</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 44

hævd over dette stykke vej. Byretten fandt ikke, at E havde vundet hævd, idet han ikke kunne bevise, at han kontinuerligt havde brugt vejen i 20 år frem til N's erhvervelse af ejendommen. Landsretten bemærkede, at vejen til E's ejendom henover N's ejendom også var anlagt af hensyn til E's ejendom, og den havde dermed en sådan synbar karakter, at hævdstiden var 20 år. Landsretten fandt samtidig også, at E samt de tidligere ejere af hans ejendom, havde benyttet sig af vejen til stadighed og regelmæssigt, samt at E var succederet i den periode hans forældre havde rådet over ejendommen. Dermed var betingelsen om 20 års rådighed opfyldt.

Det afgørende moment i denne dom var ligeledes, om det hævdede var anlagt af hensyn til den hævdede og dermed fremtrådte som en synbar indretning.

Dommen er et udtryk for, at domstolene behandler synbare servitutter i overensstemmelse med det teoretiske udgangspunkt. Med udgangspunkt i hvornår dommene er blevet afsagt, kan man konstatere, at der for synbar servituthævd ikke er sket en udvikling i, hvordan domstolene vurderer forholdet.

#### **U.1949.960 Ø**

Spørgsmålet som blev behandlet i denne dom var, hvorvidt der var vundet færdselsret ved hævd. Sagsøger i denne sag var Carlsberg bryggerierne, som påstod at ejerne af naboejendommen skulle tåle, Carlsbergs uindskrænkede færdselsret af vejen, som gik forbi naboernes ejendom. Carlsberg ejede to grunde, matrikelnr. 14a og 13b. Naboerne havde opsat en bom, som hindrede Carlsberg i at kunne benytte sig af vejen. Naboerne påstod til gengæld, at Carlsberg ikke havde nogen ret til at benytte sig af vejen. Til dette gjorde Carlsberg gældende, at vejens oprindelse og dens brug gennem tiden, havde en afgørende interesse for dem at kunne bevare en uindskrænket færdselsret. Vejen havde en særlig betydning, da bryggeriet ellers ville være nødsaget til at skulle køre en omvej på 5 km.

Naboerne bestred påstanden om, at der skulle være vundet ordinær eller alderstidshævd med den begrundelse, at vejen kun var anlagt med henblik på at være fællesvej for de tilstødende lodsejere og netop ikke for Carlsbergs matrikelnr. 14a. Ydermere påstod

naboerne, at til trods for, at der måske på et tidspunkt var etableret en færdselsret, så var denne forsvundet ved frihedshævd.

Retten bemærker, at efter det under sagen oplyste må det anses for godtgjort, at den pågældende vej, siden dens udskiftning i 1800-tallet har henligget i den samme tilstand som nu, og den i dette tidsrum har været benyttet af bryggerierne også selvom vejen har været spærret i perioder.

Retten fandt, at vejens beliggenhed og det om færdslen oplyste, at vejen var karakteriseret som en synbar indretning og betingelserne for at vinde ordinær hævd var opfyldt. Det afgørende bevis i denne dom har formentlig været, at Carlsberg bryggerierne kunne godtgøre, at ved at afskære dem fra færdsel på denne vej, ville det medføre en betydelig omvej for dem. Med denne påstand kunne de dermed bevise, at benyttelse af vejen havde en sådan særegen betydning for dem, at dette kunne begrunde en synbar servitutindretning.

Analyserne af retspraksis statuerer, at man for så vidt angår hævdstiden, kræver råden i 20 år førend man kan erhverve hævd på synbare servitutindretninger. Det skaber dermed også overensstemmelse med det teoretiske udgangspunkt om hævdstiden for disse indretninger. Endvidere kan det konstateres, at det afgørende moment for, om der foreligger en synbar servitutindretning er, hvorvidt denne indretning er anlagt med henblik på at tjene den hævdede. For at kunne statuere særlig betydning for den hævdede, kræves der i den analyserede retspraksis, at den hævdede har benyttet sig af det hævdede, samt at dette har udgjort en fordel for denne. Dette kommer til udtryk ved, at man i dommen U.1949.960 Ø kunne godtgøre, at vejen betød en væsentlig kortere tur for chaufførerne, hvilket var afgørende i forbindelse med at statuere en synbar servitutindretning.

For de usynbare servitutter kan det konstateres, at hævdstiden skal være i alderstid. Dette betyder altså, at man som hævdede skal have rådet i så lang en periode, at ingen andre

kan huske det værende anderledes. Hvilket i teorien er nærmere defineret som 40-50 år.<sup>35</sup> For de synbare servitutter gælder omvendt et krav om hævdstid på 20 år.

Når der foreligger denne forskel, må dette antages af være begrundet i hensynet til ejeren. Ved de usynbare servitutter kan ejeren ikke se den hævdserhvervenes råden gennem fysiske indretninger, hvorfor dette må begrunde en længere hævdstid. Denne forlængelse af hævdstiden for så vidt angår de usynbare servitutter, kan have sammenhæng med ejerens mulighed for at udøve en modråden, som kan afbryde hævdten. Såfremt indretningen foreligger som en skjult servitut, vil ejeren have sværere ved at opdage den hævdendes råden eller indretning over hans areal, hvorfor han skal have en længere periode hvori modråden kan udøves. Hævdstiden for synbare servitutter er overensstemmende med hævdstiden for ejendomshævd. Dette kan være begrundet i, at den hævdendes indretning i disse tilfælde vil være ligeså synlig som det vil være ved ejendomshævd, hvorfor man må kunne forvente, at ejeren hurtigere kan udøve en modråden og dermed kan man, for synbare servitutter, have en kortere hævdstid.

Afslutningsvist kan det konstateres, at teorien og retspraksis for henholdsvis synbare og usynbare servitutter er overensstemmende og at domstolene dømmer hævdstiden for disse i overensstemmelse med det teoretiske udgangspunkt om hævdstider på henholdsvis 20 og 40-50 år.

---

<sup>35</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 44

## Kapitel 8

### 8.1 Den hævdende

I dette kapitel vil det blive undersøgt, hvem der kan vinde hævd og hvem der omvendt ikke kan vinde hævd. Herunder hvilke krav eller betingelser der eventuelt bliver stillet til denne. Både retspraksis og retslitteratur vil blive benyttet til at belyse emnet.

#### U.2003.2078 H

Spørgsmålet i denne sag angik, hvorvidt nogle beboere B, på en vej F, ved hævd havde vundet ret til at benytte en sti til færdsel. Stien lå i forlængelse af F og mandede ud i en offentlig vej. Stien var ikke anlagt eller indrettet med særligt henblik på at tjene B, da disse var sikret vejadgang via en offentlig vej. Den påståede færdselsret betingede sig derfor af, som en usynbar servitut, krav om alderstid. S var i 1976 blevet optaget i kommunens fortegnelse over offentlige stier, hvilket betød at denne stod til rådighed for almenheden både før og efter dette tidspunkt. B havde ikke godtgjort, at færdslen på stien havde en særegen betydning for deres ejendomme, så disse kunne erhverve en individuel færdselsret ved hævd, og der bestod i øvrigt ikke det fornødne procesfællesskab.

Dommen introducerer to betingelser for at kunne vinde hævd. For det første kræves der særegen betydning hos den hævdende, hvilket er blevet gennemgået tidligere i specialet. Den anden betingelse der bliver stillet, er betingelsen om fornødent procesfællesskab. Hvad der ligger i dette begreb er beskrevet i retspraksis. At der ikke var fornødent procesfællesskab dækker i denne dom over, den situation at to par naboer tilsammen ville vinde hævd. Dette giver ikke i denne sammenhæng ikke grund til yderligere forklaring, da disse regler behandles i procesretten.

Retslitteraturen behandler også spørgsmålet om krav til den hævdende. Denne beskriver, at hvis rådigheden er knyttet til den hævdendes ejendom, vil et ejerskifte være uden betydning. Dette er jo særligt relevant, når man taler om eksempelvis alderstidshævd, hvor

dette som regel indebærer, at man i gennem perioden vil have skiftet ejere. Teorien foreskriver dermed, at betingelserne for at vinde hævd godt kan følge med et ejerskifte. Dette åbner også op for muligheden for at skiftende lejere kan vinde hævd.

Når der er tale om flere ejere af flere ejendomme, som udøver samme råden, kan disse hver for sig erhverve hævd. Spørgsmålet om, hvorvidt flere ejere kollektivt kan vinde hævd er uafklaret i retslitteraturen. I ovenstående dom bliver netop dette taget op til vurdering og i denne givne situation, var der altså ikke et nødvendigt procesfællesskab til at de tilsammen kunne vinde hævd.<sup>36</sup>

Tager man udgangspunkt i, hvad der står skrevet i DL 5-5-1, anvendes udtrykket "nogen". Heri ligger, ud fra en ordlydsfortolkning, at dette dækker over enkeltpersoner og altså dermed ikke flere uafhængige personer. Det betyder, at flere efter hinanden følgende besidderes hævdstid kan sammenlægges, hvis de består i et successionsforhold.<sup>37</sup> Hvad der menes med dette er, at flere ejere, efterfølgende af hinanden kan sammenlægge deres hævdstid, således de opfylder betingelserne for at kunne vinde hævd.

Den ovenstående dom bekræfter dermed den teori, der er på området.

Det er dog muligt, for en gruppe af mennesker at vinde hævd sammen - også hvad der kaldes gruppehævd. De nedenstående domme vil søge at afklare, hvad der kræves for at vinde gruppehævd, eller omvendt, hvad der er afgørende for, hvorfor man ikke kan vinde dette.

## TfL 2001.61 V

Sagen omhandlede færdsel på en markvej. Sagsøgeren var en mand med ejendom på den omstridte vej, og de sagsøgte var en gruppe af 5 mennesker med ejendomme der stødte op til markvejen. Sagsøger påstod, at de sagsøgte skulle tilpligtes at anerkende, at de ikke havde opnået ret til gående eller kørende færdsel over sagsøgerens ejendom,

---

<sup>36</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 45

<sup>37</sup> [https://pro-karnovgroup-dk.zorac.aub.aau.dk/document/7000233488/1?frt=Danske+lov+5-5-1&hide\\_flash=1&page=1&rank=1#DL5-5\\_NKAR3](https://pro-karnovgroup-dk.zorac.aub.aau.dk/document/7000233488/1?frt=Danske+lov+5-5-1&hide_flash=1&page=1&rank=1#DL5-5_NKAR3)



hverken ved ordinær hævd eller ved alderstidshævd. Til støtte for sin påstand, havde sagsøger gjort gældende, at der ikke forelå en synbar indretning som kunne bevirke ordinær hævd på 20 år, da vejen og de hjulspor som man under besigtigelsen fandt på vejen, ikke var etableret til brug for færdsel for de sagsøgte. Ud fra vidneforklaringerne lagde retten til grund, at den færdsel der havde fundet sted for de sagsøgte, var af tilfældig karakter. Den havde dermed ikke været af en sådan stadig og regelmæssig brug, som der var krævet. De sagsøgte havde heller ingen selvstændig interesse i at kunne færdes på sagsøgers ejendom. Retten bemærkede i øvrigt også, at det faktum, at de sagsøgte anvendte vejen til at "skyde genvej" ikke var en tilstrækkelig interesse i at vinde hævd. Retten kunne dermed først og fremmest statuere alderstid som betingelse for at vinde hævd.

Retten kom i sagen frem til, at denne ville behandle hver enkelt sagsøgte for sig, og dermed ikke behandle disse som en gruppe, fordi denne ikke kunne antage at hverken almenheden eller gruppen havde vundet hævd.

Dommen giver altså ikke en entydig forklaring på, hvorfor disse 5 sagsøgte ikke kunne blive behandlet som en gruppe. Det tyder dog på, at det afgørende moment er, om der foreligger den fornødne interesse hos alle parterne i gruppen, således at det er muligt at vinde hævd som en gruppe, såfremt alle har den fornødne interesse.

I teorien er det ligeledes uafklaret, om ejere af flere ejendomme som udøver samme råden, kollektivt kan erhverve hævd. Der foreligger ikke tvivl om, at flere ejere af flere ejendomme, og som udøver samme råden, hver for sig kan vinde hævd. Tvivlen opstår, hvor disse kollektivt vil erhverve hævd sammen.<sup>38</sup> Dommen ovenfor er et udtryk for, at der i den givne situation ikke kollektivt kunne vindes hævd, til trods for at de havde udøvet samme råden. Noget andet interessant i dommen var, at der som betingelse for at kunne vinde hævd for flere ejere var, at hævden skulle være udøvet i alderstid. Dette bekræftes yderligere af teorien på området. Det er i teorien beskrevet, at hvis man antager at det er muligt at vinde hævd kollektivt, så vil man i givet fald kræve betingelserne for

---

<sup>38</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 45

alderstidshævd opfyldt, da kollektiv hævd ikke er omfattet af DL 5-5-1, som omhandler ordinær hævd.<sup>39</sup>

## MAD 1998.961 Ø

Sagen omhandlede færdsel henover H's ejendom. En gruppe beboere i en andelsboligforening havde siden 1937 benyttet sig af H's ejendom for at komme til stranden. På intet tidspunkt havde der været givet tilladelse fra ejeren. I 1993 opsatte H et trådhegn, som gjorde at beboerne ikke kunne benytte sig af ejendommen. Beboerne anmodede kommunen om at tilpligte H at fjerne hegnet, men kommunen mente at H var berettiget til at nægte færdsel på hans ejendom. Dette førte til, at beboerne anlagde sag med påstand om, at de var berettiget til at benytte H's ejendom for at komme ned til stranden. Beboerne støttede deres påstand på, at der ikke i dansk ret stilles krav om, at hævdserhvervelse skal være rimelig, samt de 7 betingelser for at vinde hævd var opfyldt. Betingelserne var som anført; oprindelig uberettiget retsstridig råden, råden havde fundet sted i længere tid, råden var sket aktivt og regelmæssigt, råden var blevet tolereret af den krænkede ejer, at der ved erhvervelsen af gruppehævd er sket en sideløbende råden, hvor sønnen overtog faders råden, at der ikke forelå en kontraktlig pligt til at ophøre denne råden og slutteligt at råden ikke var blevet afbrudt med retsskridt. Beboerne bestred at der forelå en ottende betingelse om særlig speciel interesse. I dommen beskrev Landsretten, hvordan denne særlige interesse skulle gøre sig gældende. For at interessen kunne blive statueret som en særlig speciel interesse, skulle den være selvstændig i relation til almenhedens interesse.

H bestred at betingelserne var opfyldt. Byretten gav H medhold med henvisning til, at beboerne ikke havde den nødvendige særlige interesse i at benytte H's ejendom.

Landsretten fandt, at beboerne havde benyttet sig af H's ejendom siden 1937 og at H ikke havde tilladt dette, men tolereret at netop beboerne, men ikke andre, benyttede sig af ejendommen, hvilket var sket stadigt og regelmæssigt. Retten fandt derfor at den direkte adgangsvej til stranden, henover H's ejendom, havde en særlig betydning for beboerne, hvorfor beboerne som følge af alderstidshævd, havde vundet hævd på dette stykke vej.

---

<sup>39</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 45

Det særlige for dommen er, at der blev statueret gruppehævd. Landsretten tilkendegav gruppehævd som følge af, at alle beboerne havde en særlig interesse. Det væsentligste kriterium var dog, at H havde ladet beboerne benytte sig af vejen i en lang periode, men i samme periode ikke havde tilladt andre at benytte sig af vejen. Heri befinder sig netop dét som adskiller gruppen fra almenheden. Da gruppen dermed både havde en særlig interesse og også var synligt afgrænset til netop disse personer, kunne gruppen vinde alderstidshævd.

Holder man TfL 2001.61 V og MAD 1998.961 Ø op imod hinanden, kan det udledes, at det afgørende moment formentlig har været den interesse, som har bestået i den udøvede råden. Gruppen i dommen fra 1998 kunne som beboere i nærområdet bevise, at disse havde en særlig interesse i at kunne benytte stien, samt netop disse beboeres råden var blevet tolereret af ejeren, hvorimod gruppen i dommen fra 2001 savnede den fornødne interesse, idet de benyttede sig af markvejen for at slå genvej, samt de ikke havde benyttet vejen i en stadig og regelmæssig karakter. Det er i denne sammenhæng værd at bemærke, at Landsretten i dommen fra 2001 udelukker hævds erhvervelse på baggrund af manglende særlig interesse, fordi denne består i at slå genvej men i dommen fra 1998 må det antages, at beboernes interesse har bestået i netop det samme. Det må anses som et udtryk for, at retten i løbet af disse to år har ændret praksis på dette område, således at smutveje ikke længere er en tilstrækkelig særlig interesse til at vinde hævd.

#### **U 1946.434/2 V**

Sagen omhandlede A som var ringer og graver på en kirkegård. A ejede en ejendom i nærheden. Hans far havde også været ringer og graver ved kirken og de havde begge i den forbindelse benyttet sig af en sti over B's jord, som førte hen til kirken. Dette havde de gjort i alderstid. Stien var også blevet benyttet af almenheden. Sagsøger (A) påstod, at sagsøgte (B) skulle tilpligtes at anerkende A's ret til at benytte sig af stien, og B skulle fjerne det skilt, som denne havde opsat. A påstod, at han i sit erhverv som ringer og graver ved kirken ikke skulle møde hindringer på vejen. A oplyste ydermere, at stien var etableret for 100 år siden og at denne havde været benyttet i alle årene af kirkegængere,

ligesåvel som A og hans far havde benyttet sig af denne i alderstid. På denne måde havde de sparet 2 kilometer på deres vej til kirken.

B påstod frifindelse idet han gjorde gældende, at A ikke havde godtgjort at han ved at benytte sig af stien i alderstid, havde erhvervet ret til at alene at benytte sig af stien. Der blev i forbindelse med sagen foretaget en besigtigelse af stien, og i den forbindelse, kunne beboerne i byen bekræfte, at stien blev brugt af alle og enhver.

Der blev afgivet vidneforklaringer og disse kunne alle bekræfte, at både A, såvel som dennes far havde benyttet sig af stien på vej til kirken, så lang tid de alle kunne huske.

Byretten kom frem til, på baggrund af vidneforklaringerne, at det tilstrækkeligt var godtgjort at A og hans far havde benyttet sig af stien så længe og så ofte, at der var vundet hævd i alderstid. Landsretten fandt derimod, at A ikke havde kunnet godtgøre, at han havde udøvet en sådan selvstændig råden over stien. A havde heller ikke godtgjort, hvorfor han havde en særlig og speciel interesse i at benytte sig af stien. Dermed blev B i denne sag frikendt og A havde ikke vundet hævd, til trods for at han og hans far havde benyttet sig af stien i alderstid.

Det væsentligste at bemærke i denne dom er, at man som hævdede skal kunne godtgøre, at man har udøvet en selvstændig råden. Det betyder, at man skal skille sig ud fra andre som har benyttet sig af stien og at alle og enhver ikke må have benyttet stien. Det er derfor ikke alene tilstrækkeligt, at man kan påvise en særlig og speciel interesse, man skal samtidig også kunne påvise en selvstændig råden.

Hvis man afslutningsvist skal konkludere på, hvilke krav der bliver stillet til den hævdede, så kan man først og fremmest konstatere, at det har betydning om den hævdede har en særlig interesse. Den hævdede skal kunne påvise, at denne har en særlig og speciel interesse i at kunne erhverve hævd. Denne interesse indeholder også en form for krav, hvilket blev anskueliggjort i dommen fra 2001, hvori retten gjorde klart, at man som hævdede ikke havde en særlig anerkendelsesværdig interesse i at kunne "skyde genvej". Dette er en interessant vurdering, da man hverken i tidligere eller i efterfølgende domme har udtrykt det samme. Det tyder på, at der er en uklarhed i praksis på dette punkt, da

størstedelen af den analyserede domme faktisk statuerer hævd i tilfælde hvor den hævdende har benyttet sig af en vej eller sti, netop for at skyde genvej. Det giver anledning til en overvejelse af, om retten bør begynde at vurdere den interesse, som foreligger for den hævdende.

Det bliver endvidere fastslået, at endnu et krav til den hævdende er, at denne skal udøve en selvstændig råden. Dette er ensbetydende med, at den hævdende skal adskille sig tilstrækkeligt fra almenheden. Dette krav understøttes i to af de analyserede domme, som begge fastslår, at den hævdende har rådet alene, eller i en afgrænset gruppe. I dommen fra 1998 havde beboerne fået "tilladelse" til at benytte sig af stien, hvorimod almenheden ikke havde den fornødne tilladelse. Dette resulterede i, at beboerne fra andelsboligforeningen havde udøvet en tilstrækkelig selvstændig råden til at kunne vinde gruppehævd. Det samme krav kom til udtryk i dommen fra 1946. Kravet medførte derfor udelukkelse af allemandshævd.

I henhold til kravene der bliver stillet til gruppehævd, hvor de samme ejere udøver den samme råden og besidder den fornødne interesse, må det konkluderes, at det i teorien og i praksis er uafklaret hvornår og hvordan man vinder hævd. I teorien er det beskrevet, at der må stilles krav om alderstidshævd hvis der skal vindes gruppehævd. Dette følger af en analogislutning af DL 5-5-1 som omhandler ordinær hævd og som dermed ikke inddrager kollektiv hævd i bestemmelsen. Endvidere kan det konstateres, at man skal have fornødent procesfællesskab for at kunne vinde hævd kollektivt, samt at alle ejere skal have den fornødne interesse.

Opsummerende kan det konstateres, at kravene til den hævdende er som følgende; særlig og speciel interesse, selvstændig råden og fornødent procesfællesskab, hvis man skal vinde kollektiv hævd.

## Kapitel 9

### Modråden

#### 9.1 Frihedshævd

Dette afsnit vil belyse frihedshævd, som er én af specialformerne der udspringer af hævd. Hensigten bag kapitlet er at skildre, hvad der kræves for at vinde frihedshævd i praksis, hvad der står skrevet om dette i litteraturen og hvordan det adskiller sig fra ordinær hævd. Herunder om der stilles andre betingelser til hævdstid, og til den hævdende.

#### MAD 2015.286 V

Denne sag omhandlede en vejservitut. A købte i 2011 en skovejendom af B og i servitutten til denne, var det anført at køber og hans efterfølgere havde ret til at besidde den vej, som løb hen over ejendommen. A opdagede efter noget tid, at B havde gennembrudt det skovdige, som havde omgivet skoven. B blev pålagt af retten at genetablere diget, da dette var fredet, hvilket han efterlevede. I forbindelse med salget blev A kontaktet af B, for at informere ham om, at der på ejendommen var lyst en vejret og, han ville have ham til at underskrive et dokument på, at han ikke havde denne vejret. A nægtede at underskrive da han havde i sinde at udnytte vejretten, således det ville være nemmere for ham, at færdes i skoven via vejen. B hævdede med det samme over for A sin vejret og efter juridisk vejledning begyndte han at etablere en ny vej. Han fældede træer og klippede buske for at kunne udbygge vejen. Buskene, som blev fjernet, var netop det fredede dige.

A (sagsøger) gjorde gældende, at B ikke havde udnyttet vejretten over A's ejendom, i hvert fald i 75 år. Principalt gjorde han gældende, at vejretten var bortfaldet ved frihedshævd, efter en analogi af reglen i DL 5-5-1 om ordinær hævd, herunder ved selvforyngelse, var udøvet en sådan råden, der havde forhindret B og tidligere ejere af dennes ejendom, i at gøre vejretten gældende.

Subsidiært gjorde A gældende, at vejretten var bortfaldet ved frihedshævd efter en analogi af reglerne om alderstidshævd, idet der i alderstid havde været træer og skovdiger som havde forhindret B og tidligere ejere af dennes ejendom i at udnytte vejretten. Yderligere subsidiært gjorde A gældende, at B havde mistet vejretten ved interessebortfald, idet han ved skrivelsen med påbuddet fra kommunen om genetablering af skovdiget, ikke efterfølgende havde søgt om dispensation til gennembruddet af skovdiget og dermed havde han ikke længere interesse i vejretten.

Retten lagde til grund, at vejretten ikke havde været udnyttet i de seneste 50-75 år af sagsøgte B. Retten fandt, at A havde udøvet en sådan råden over sin ejendom, at B havde været forhindret i at kunne udnytte vejretten og at denne vejret således var bortfaldet ved frihedshævd efter en analogi om reglerne om ordinær hævd.

Landsretten stadfæstede byretsdommen og bemærkede i deres resultat, at bortfald af vejretten ved frihedshævd forudsatte, at sagsøger A og dennes tidligere ejere havde handlet i strid med vejretten. Det havde A i dette tilfælde, da denne havde drevet skovbrug på ejendommen i mere end 20 år.

Af denne dom kan det udledes, at kravet for at kunne vinde frihedshævd er, at man som ejer skal have rådet i strid med servitutten eller vejretten. Dette følger af en analogi af bestemmelsen i DL 5-5-1 om ordinær hævd.

Teorien beskriver blandt andet frihedshævd som en specialform af hævd, der forekommer når en ret over fast ejendom bortfalder, fordi retten ikke har kunnet udøves i den periode, som svarer til hævdstiden. Dette har kun praksis relevans i forbindelse med begrænsede rettigheder, herunder især servitutter. Det afgørende moment er, at den manglende udøvelse af retten er en aktiv hindring fra ejeren. Der sondres mellem hvorvidt det er ejerens råden, der aktivt har hindret den hævende i at udøve sin ret, eller om det er andre udefrakommende forhold, som har bevirket, at den hævende ikke har kunnet udøve sin ret. I det sidstnævnte tilfælde vil der være tale om et krav om alderstidshævd.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, "Fast ejendom - rådighed og regulering", 2. udgave, 2003, s. 252

Der er overensstemmelse i praksis med hvad der står skrevet om frihedshævd i litteraturen. Det følger af teorien, at frihedshævd er én af flere muligheder for at afbryde hævd. Frihedshævd indtræder, når man ikke har kunnet udøve hævd i hævdstid. Med andre ord skal man altså være afskåret fra at kunne udøve den retsstridige råden, som forudsætter hævd.<sup>41</sup> Dette udgangspunkt er også det samme, som kommer til udtryk i ovenstående dom. Ejeren A har forhindret B i at kunne udøve sin hævd ved at drive skovbrug på ejendommen. B havde dermed ikke udøvet hævd i hævdstid og kunne derfor ikke påberåbe sig hævd på vejstykket.

Der bliver i teorien yderligere sondret mellem, om det er ejeren som forhindrer hævd eller om det er andet, da dette har betydning for frihedshævdstiden, hvilket også er blevet introduceret i ovenstående. Hvis det er ejeren, der er årsag til at hævd ikke kan udøves, så bliver dette bedømt ud fra en analogi af ordinær hævd, hvor hævdstiden er 20 år. Den hævdende skal derfor være afskåret fra hævd i mere end 20 år, førend hævdsretten bortfalder til frihedshævd. Derimod hvis det er andet en ejeren, som forhindrer i at udøve hævd, så vil det blive behandlet efter en analogi om alderstidshævd. Hvis det dermed er naturen som har forhindret den hævdende i at gøre sin hævdsret gældende, skal han have været afskåret i alderstid førend hævdsretten bortfalder til frihedshævd.<sup>42</sup> Dette er også skildret i ovenstående dom. Sagsøger gjorde faktisk begge påstande gældende. I dette tilfælde var det ejer A, som havde forhindret B i at gøre sin hævdsret gældende, og derfor havde B allerede mistet sin hævdsret til frihedshævd efter 20 år.

#### **U. 1999.1295 Ø**

Sagen omhandlede en færdselsret på en vej, som var tinglyst fra 1932 og som gav adgang til stranden indtil 1985. Sagsøgte C havde i 1979 accepteret, at der var opsat en kæde foran stien for at forhindre adgang til stranden af vejen. Dette havde medført, at stien blev tilgroet og forhindrede adgang til stranden. Vejen var en privat fællesvej, som gik hen over C's ejendom. A og B påstod, at C skulle tilpligtes at anerkende A og B's ret til

---

<sup>41</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 47

<sup>42</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 47



uhindret færdsel på vejen, samt at vejen blev ryddeliggjort for begroninger og forhindringer. Sagsøgte C nedlagde påstand om frifindelse og selvstændig påstand om, at både A og B tilpligtes at anerkende, at såfremt A og B havde vejrettigheder, servitutrettigheder eller færdselsrettigheder, så havde C vundet frihedshævd overfor sådanne rettigheder. Til støtte for sin påstand om frihedshævd, gjorde C gældende, at det siden midten af 1960'erne havde været umuligt at benytte sig af vejen, dels på grund af beplantningen og dels på grund af kæden som var hængt foran vejen.

A og B bestred at der skulle være tale om frihedshævd med det argument, at både teori og praksis foreskriver, at der ikke kan vindes frihedshævd på en tilstand, men alene ved aktive handlinger som forhindrer adgangen.

Landsretten kom frem til, at både A og B havde ret til at færdes på den tilgroede vej. Retten fandt ikke, at det efter bevisførelsen med fornødent sikkerhed kunne anses for godtgjort, at der fra 1938 til midt 1950'erne havde været afspærret med et trådhegn, og der derfor havde været vundet frihedshævd. Endvidere fandt retten, at der siden 1985 havde været en adgangsvej til stranden og at der på et tidspunkt efter 1979 var blevet hængt en kæde op foran vejen, men at denne kæde ikke uden større vanskelighed har kunnet passeres indtil der i 80'erne skete en tilgroning af vejen, som stort set gjorde den ufarbar. Vejen havde herefter ikke været benyttet i en lang årrække.

Retten fandt ikke, at retten til at færdes på den private fællesvej var bortfaldet ved frihedshævd, som følge af begrænset eller manglende udnyttelse af vejen. Endvidere fandt den ikke, at færdselsretten var fortabt gennem nogen brug, som var udnyttet af C og som var uforenelig med servitutens beståen.

Det interessante i dommen er først og fremmest påstanden om, at der ikke kan vindes frihedshævd på en tilstand, men derimod kun på en aktiv handling. Dette strider mod teorien på området, som foreskriver, at der kan vindes frihedshævd ved andre omstændigheder end ejeren, nærmere bestemt ved tilgrovninger eller naturens ukontrollerbare kræfter, blot at denne vindes i alderstid.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018, s. 47

Endvidere bemærker retten i deres resultat, at C ikke gennem nogen brug havde udnyttet færdselsretten, således den var uforenelig med servitutens beståen. Heri ligger altså, at C ikke har handlet retsstridigt mod servituten. Dette bekræfter altså kravet i teorien om, at der fra ejerens side skal foreligge en retsstridig råden, som forhindrer de hævdede i at kunne udøve deres hævdsret. Det interessante er efterfølgende, at retten dermed vurderer kravene til at vinde frihedshævd, både ved ordinær hævd og ved alderstid, hvilket ellers er to forskellige former, som er adskilt i teorien. Der opstår i dette tilfælde derfor en uoverensstemmelse mellem teori og praksis.

### U.1949.658 Ø

Denne dom behandler samme problemstilling som ovenstående. Omdrejningspunktet var en vejservitut, der gav tinglyst ret til adgang til Jægersborg dyrehave over en anden ejendom. Sagsøgte erhvervede en ejendom i 1943, hvorpå der hvilede en servitut. Denne gav ret til at anbringe en låge imellem ejendommen og Klampenborg Badeanstalt, under forudsætning af, at han fik ejeren af anstalten samtykke til at han måtte passere gennem lågen. Sagsøgte erhvervede denne tilladelse i 1929 under forudsætning af, at kun sagsøgte og dennes familie måtte benytte sig af lågen, samt at ejeren af matrikel M ved siden af, måtte have lov til at bestemme hvor denne låge skulle placeres. Sagsøger erhvervede i 1944 ejendommen med den tilhørende servitut. Han henvendte sig til sagsøgte for at meddele ham, at han havde i sinde at benytte sig af lågen til Klampenborg Badeanstalt. Sagsøgte nægtede dog dette.

Sagsøgers påstand lød, at sagsøgte skulle tilpligtes at indrømme ham adgang over sagsøgtes ejendom ved brug af lågen og til at anvise, hvor i sagsøgtes hegn, at sagsøger måtte anbringe en låge i henhold til den servitut, der påhvilede sagsøgers ejendom. Til støtte for den påstand anførte sagsøger, at servituten som var afhængig af, at både ejeren af den tjenende ejendom og ejeren af den herskende ejendom af badeanstalten, som i mellemtiden var blevet til Jægersborg dyrehave, fik tilladelse til at anbringe en låge i skovhegnet og til at passere denne, tidligst kunne være kommet i stand i 1929. Derfor anførte han, at den eventuelle frihedshævds løbetid tidligst kunne regnes fra år 1929.

Sagsøgte påstod sig derimod frikendt, idet han gjorde gældende at hans ejendom var hævdet fri for denne ret, da retten ikke havde været benyttet i alderstid.

Sagsøgte gjorde til støtte for sin påstand gældende, at der i det tidsrum som den tjenende ejendoms ejer havde rådet, var rådet i åbenlys strid med servituten, idet der på det område hvor lågen befandt sig, var blevet benyttet som en almindelig have og der var vokset blomster og planter op. Endvidere gjorde han gældende, at såfremt retten ville anerkende servituttens eksistens fra 1929, anførte han, at der var indtrådt en forældelsesfrist som følge af, at ejerne af den herskende ejendom ikke havde gjort servituten gældende indenfor en passende tid efter 1868.

Det bliver bemærket i dommen, at der på baggrund af de afgivne vidneforklaringer ikke var anledning til at tro, at ejerne af den herskende ejendom havde udnyttet servituten, hvorimod den tjenende ejendoms ejere havde udøvet en råden og brug, som ansås for værende tilstrækkelig til at anerkende 20-årig frihedshævd.

Retten bemærker i øvrigt, at den ikke kan tage stilling til, hvornår frihedshævden oprindeligt har taget sin begyndelse, idet den henviser til en dom fra 1935 hvori det bliver fastslået, at da servituten bestod og var vedblivende, måtte en eventuel frihedshævdperiode være anset for afbrudt. Den dom hævder altså, at der sker en afbrydelse af den pågældende frihedshævdperiode og at denne periode først kan starte på ny efter afsagt dom. I denne sag kunne der derfor kun statuere frihedshævd på servituten i 12 år, hvilket ikke opfylder kravet om 20 års frihedshævdsråden. Retten tog på denne baggrund sagsøgers påstand til følge.

Landsretten stadfæster dommen, men bemærker yderligere, at den tinglyste ret som sagsøger havde, til gennem sagsøgtes ejendom at få adgang til skoven var af en sådan servitutmæssig karakter, at denne kun ville kunne ophøre ved frihedshævd gennem den tjenende ejendom ved brug, der var uforenelig med servituttens fortsatte beståen. Denne brug kunne eksempelvis ske gennem opførelse af bygning på skellet mellem ejendommene.

Denne dom bekræfter imidlertid det samme udgangspunkt som ovenstående dom fra 1999. Dommen fastslår, at der skal ske en råden, som er uforenelig med servituttens

beståen. Det er på baggrund af dette, at der er grundlag for at statuere frihedshævd som en form for "modråden" fra den berettigedes side. En af de måder hvorpå man som berettiget kan bringe en hævdsperiode eller en servitut til ophør, er altså gennem frihedshævd. Det er ligeledes interessant, at denne "modråden" skal bestå i ligeså lang tid som en hævdsperiode efter DL 5-5-1 skal bestå. I teorien vil man kunne argumentere for, at en periode hvor man råder retsstridigt for at kunne vinde hævd, bør være længere end en periode, hvor man råder for at genetablere sin ret.

Landsretten udtaler også i dommen, at den brug som skal være uforenelig med servituttens fortsatte beståen, eksempelvis kan være opførelse af en bygning. Dette må antages at skulle ses i lyset af den tid, hvor dommen er blevet afsagt. Der er i nyere teori og praksis udviklet andre og mindre indgribende midler til at statuere modråden. Det er, som tidligere nævnt, tilstrækkeligt blot at have beplantning, eller generelt at benytte sig af naturen til at statuere frihedshævd.

Opsummerende kan det konstateres, at der stilles forskellig krav til frihedshævd i forskellige situationer. Man sonder mellem om det er ejeren der udøver frihedshævd, eller om det er andre omstændigheder, herunder om det er naturen. Alt afhængigt af hvilken af disse der udøver denne råden, vil hævdstiden for ejeren være 20 år, mens hævdstiden for andre omstændigheder vil være alderstid. På den baggrund kan det dermed konstateres, at tidsbestemmelsen for frihedshævd følger af de ordinære hævdsregler. Endvidere kræves der for frihedshævd, at den berettigede råder i strid med servituttens beståen, hvilket gør sig gældende i alle de analyserede domme omkring emnet.

## Kapitel 10

### 10.1 Myndighedspassivitet

I dette kapitel vil specialet undersøge begrebet myndighedspassivitet, om en myndighed kan være i god tro og hvorvidt en borger, der har indrettet sig på et ulovligt forhold, efter en årrække alligevel kan lade det uretmæssige forhold bestå.

Hævd og myndighedspassivitet har sammenhæng fordi begge emner drejer sig om en lovliggørelse af et uretmæssigt forhold. Dette værende henholdsvis en ulovlig råden hvis man skal vinde hævd, hvor en ulovlig indretning kan blive lovliggjort over tid, hvis visse betingelser herfor er opfyldt. Hævd og myndighedspassivitet er dermed forbundet på den måde, at tidsfaktoren har afgørende betydning for, hvornår noget uretmæssigt alligevel bliver retmæssigt.

Det kan diskuteres hvorvidt myndighedens passivitet kan betragtes som ond tro, da de bliver bragt i en viden, som de i de fleste tilfælde bevidst undlader at handle på. I det følgende afsnit vil det derfor blive diskuteret hvorvidt myndighedens passivitet kan sidestilles med ond tro.

Omkring dette emne udtaler Forbrugerombudsmanden i FOB 1998.236 følgende: *“Ved bedømmelsen af om et offentligretligt krav kan anses for bortfaldet på grund af passivitet, må der efter min opfattelse, foruden , den på den forløbne tid tillige lægges afgørende vægt på, om borgeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at kravet ikke vil blive gjort gældende, og om det kan bebrejdes det offentlige, at kravet ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt”.*

Ud fra denne udtalelse kan det udledes, at ikke alene er tid et afgørende moment, men der bliver ligeledes inddraget indretningssynspunkter i bedømmelsen af hvorvidt der foreligger passivitet fra myndighedens side, og dermed også et moment af ond tro. Man må i bedømmelse foretage en rimelighedsvurdering af, om borger med rimelighed har kunnet indrette sig på, at et krav ikke ville blive gjort gældende.

Elementet af ond tro kommer til syne ved, at myndigheden forholder sig passivt til en sag de har kendskab til. I og med, at tilsynspligten først indtræder når myndigheden får kendskab til et givent forhold, forløber den onde tro fra dette tidspunkt, da man jo som myndighed er klar over, at borgeren har en forventning om en afgørelse.

### **18/05448 (NMK-501-00229)**

I denne afgørelse blev det statueret at myndigheden havde fortabt retten til lovliggørelse af en bro grundet passivitet. Sagen omhandlede en bro der var opført i strid med naturbeskyttelsesloven. Kommunen blev første gang bekendt med broen i år 2011, hvor de observerede en sti hvor broen lå. Herefter sendte de en meddelelse til borger, hvori det blev slået fast, at broen havde lagt der inden stiens fredning, hvorfor den ikke kunne kræves fjernet. Kommunen bad dog ejeren af broen om, at flytte den fra stien og til dens oprindelige placering, samt at udskifte hegnet på broen. I år 2012 konstaterede kommunen at broen var skubbet på plads, og hegnet var malet. Efterfølgende blev sagen i år 2016 bragt op af ejeren igen, da fredningsnævnet fandt at broen hindrede passage på stien. Ejeren mente, at han havde fået dispensation fra kommunen, hvorimod kommunen mente, at der aldrig havde været givet dispensation, men at de derimod alene havde haft en dialog vedrørende broen. Nævnet skulle vurdere, hvorvidt der var grundlag for at meddele dispensation til ejeren af broen. Nævnet nåede i sagen frem til, at der ikke ville være givet dispensation til opførelse af broen, hvis der inden etablering var søgt herom. Nævnet lagde dog i den foreliggende sag til grund, at kommunen allerede blev bekendt med broen i 2011 og i denne forbindelse var i dialog med ejeren om broen. Nævnet lagde ligeledes vægt på at kommunen i 2012 havde foretaget en besigtigelse af broen og herefter havde lukket sagen. Efterfølgende hørte ejeren ikke mere i sagen før kommunen som følge af klagers henvendelse til fredningsnævnet igen kontaktede ejeren vedrørende broen. Miljø- og Fødevarerklagenævnet vurderede at der i denne sag forelå sådanne særlige forhold, at der undtagelsesvist burde meddeles lovliggørende dispensation, da kommunen efter nævnets opfattelse havde fortabt muligheden for at kræve broen fjernet på grund af passivitet. Nævnet lagde i den forbindelse vægt på at kommunen havde

bibragt ejeren en opfattelse af, at broen var lovlig, da de i år 2011 tilkendegav at broen ikke kunne kræves fjernet.

## 19/00556

Denne afgørelse er ligeledes et eksempel på myndighedspassivitet. Sagen omhandlede etablering af en carport i år 2009. Klager søgte tilladelse hos kommunen til at etablere en carport på sin grund, men fik afslag med henvisning til begrænsninger i lokalplanen. Efterfølgende konstaterede naboen til ejeren, at denne var i færd med at støbe fundamentet til en carport, som ikke svarede til den ansøgte placering. Kommunen oplyste derefter klager om, at de var vidende om igangsættelsen af byggeriet, samt at de ikke havde givet tilladelse eller dispensation til opførelsen af carporten. Efterfølgende sendte klager i år 2009 en ny plantegning, hvorefter materialet blev sendt i høring. Det fremgik af et høringssvar, at tegningsmaterialet var ufuldstændigt og på den baggrund sendte kommunen høringssvaret i høring ved klageren, som samme år svarede at placeringen af carporten blev fastholdt. Kommunen henlagde sagen i år 2013 med bemærkning om, at såfremt klager ønskede en carport på ejendommen, måtte der ansøges på ny. Naboen til ejendommen kunne i selv samme år konstatere, at ejeren gjorde klar til bebyggelse af carporten og kommunen foretog derfor en høring af klageren hvor de igen fastholdte, at der ikke var givet tilladelse til etablering af carporten. I år 2014 foretog kommunen endnu et syn på ejendommen, hvor de konstaterede at ejeren havde foretaget en terrænregulering med henblik på, at etablere en parkeringsplads. Kommunen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der heller ikke i lokalplanen var tilladelse til at foretage en sådan regulering. I 2015 varslede de påbud til klageren om lovliggørelse af forholdene. Kommunen foretog i 2017 en oprydning af uafsluttede klagesager og blev i den sammenhæng opmærksom på, at denne sag stadig var uafsluttet. De spurgte herefter naboen om denne kunne acceptere, at terrænet blev godkendt med betingelse om, at der for eksempel ikke blev bygget en carport på arealet. Kommunen foretog en uformel besigtigelse af ejendommen i 2018, og varslede i den forbindelse endnu et påbud om lovliggørelse. Klageren svarede tilbage på dette og anførte, at kommunen havde været fuldt bekendt med det etablerede fundament og terrænreguleringen siden 2009. Herudover at klageren var af den opfattelse, at sagen efter varslet i 2015 var blevet

henlagt og at naboen i den forbindelse havde frafaldet sine indsigelser mod terrænreguleringen. Kommunen var af den opfattelse at klageren var i ond tro, da kommunen havde gjort klager opmærksom på lokalplanens bestemmelse om terrænforhold. Nævnet nåede frem til, at der i sagen ikke var tilstrækkelig belæg for at lægge til grund, at klageren var i ond tro. Endvidere bemærkede nævnet, at der fra perioden 2015, hvor klager havde vedhæftet fotos som dokumenterer et naturligt haveterræn på området, til perioden 2018, hvor kommunen først reagerede på dette havde foreløbet en så lang periode uden opfølgning, at dette efter nævnets opfattelse var egnet til, at give klageren det indtryk, at kommunen ikke ville stille yderligere krav om fysisk lovliggørelse af forholdene. På den baggrund havde kommunen udvist myndighedspassivitet.

Ud fra disse domme, kan det udledes at flere faktorer gør sig gældende i bedømmelsen af hvorvidt, der foreligger myndighedspassivitet. Sagerne er ligeledes et udtryk for, at det ikke alene er tidsmomentet, men ligeledes et indrettelseshensyn der er afgørende i vurderingen. Hvis man holder de to sager op imod hinanden, bliver det tydeliggjort at tidshorizonten i den første sag er kortere end i den anden, men at dette ikke er den eneste faktor nævnet lægger vægt på i deres vurdering. Ejeren har i den første sag allerede indrettet sig på forholdet ud fra kommunens udtalelser, hvorfor myndighedspassiviteten i dette tilfælde bliver statueret ud fra et indrettelseshensyn. Den anden sag adskiller sig derved at ejeren er bevidst om, at forholdet er ulovligt, da han allerede tidligere har modtaget afslag på ansøgningen. Derfor spiller tidshorizonten en større rolle, fordi kommunen allerede bliver klar over forholdet i 2009 og først reagerer med et påbud i 2018. I denne sag tager nævnet ligeledes stilling til, om klageren er i ond tro om forholdet. Nævnet når frem til, at klager ikke er i ond tro, da der i hele perioden fra afslaget, til år 2018 har været en vedvarende korrespondance mellem parterne. I og med at nævnet vurderer hvorvidt klager er i ond tro eller ej, må det ses som en indikation på, at klagers onde tro kan udligne myndighedens passivitet, således at de alligevel kan påkræve lovliggørelse til trods for passivitet.

Ovenstående domme er eksempler på tilfælde hvor nævnene har statueret myndighedspassivitet. Det er dog værd at bemærke, at der omvendt findes talrige



afgørelse hvor nævnet kommer frem til det modsatte resultat. Dette ser man blandt andet i NMK-600-00176, hvor nævnet slår fast at en sagsbehandlingstid på 2 år og 5 måneder ikke var tilstrækkelig til at myndighedspassivitet indtrådte. Nævnet lægger her vægt på, at sagsbehandlingstiden ikke har givet klager anledning til at tro, at det ulovlige forhold ikke ville blive påtalt. Dette illustrerer ligesom de to ovenstående domme, at tidsfaktoren og indrettelseshensynet er nært forbundne. Denne sag er et eksempel på, at sagsbehandlingstiden ikke er lang nok til, at man som klager kan indrette sig på forholdet.

Der er flere hensyn bag at lade en part vinde hævde. Indledningsvist lod man en part vinde hævde ud fra et indrettelseshensyn. Det betød, at når den hævdede med føje gennem en længere periode, havde indrettet sine forhold og sin økonomi efter tilstanden, samt at han gennem denne periode, kunne have mistet beviser, der talte det til hans fordel og derfor vandt han hævde. På den anden side havde rettighedshaver forsømt at gøre indsigelse, og dermed gøre sin ret gældende. I forlængelse af dette hensyn, bemærkes det også, at årsagen til rettighedshaverens manglende indsigelse, kunne skyldes at den påståede ret var tvivlsom eller ugrundet. Endvidere inddrages også et samfundsmæssigt hensyn, da der forelå en interesse i, at et retskrav skulle fremsættes hurtigst muligt, mens der stadig forelå beviser og modsat at en ubegrænset adgang til at fremkomme med beviser, ville skabe en ikke ubetydelig usikkerhed. Alle disse hensyn har udmundet sig i reglerne om hævde i DL 5-5-1, da man havde ønsket at sætte en grænse i tiden for uvisheden, således at der ikke foreligger en uafklaret retstilstand til evig tid<sup>44</sup>.

Selvom en kommune ikke har udvist myndighedspassivitet kan et forhold, der er udført for meget lang tid siden, medføre en begrænsning i myndighedens mulighed for at kræve fysisk eller retlig lovliggørelse, hvis ejeren har haft god grund til at indrette sig i tillid til, at dette forhold ikke ville blive krævet ændret af myndighederne. I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer myndigheden fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering hvori blandt andet karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig beskyttelsesinteresse, samt om der har været øvrige indsigelser. Derudover vurderes det hvor længe forholdet har bestået, herunder lægges der vægt på jo stærkere beskyttelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve

---

<sup>44</sup> Kruse, Fr. Vinding, "Ejendomsretten", 3. udgave, Første bind, 1951, s. 529

lovliggørelse fortabes. Disse synspunkter kom til udtryk i 18/09790. Af dommen kan det udledes, at selvom myndigheden ikke har forholdt sig passivt og løbende har været i dialog med den pågældende borger, vil tidsfaktoren alligevel medføre, at man som borger kan have en berettiget forventning om, at forholdet skal bestå, hvorfor myndigheden er afskåret fra at kræve lovliggørelse. Der kan argumenteres for, at der heri ligger et retssikkerheds- og effektivitetssynspunkt, da borgeren kan forvente en hurtig og effektiv sagsbehandling, hvorfor en lang sagsbehandlingstid kan skabe en berettiget forventning om stiltiende accept fra myndighedens side. Tidligere behandlet praksis viser, at man i vurderingen af, hvorvidt et ulovligt forhold skal bestå lægger stor vægt på, om myndigheden har forholdt sig passivt, men denne dom er et udtryk for, at også andre faktorer spiller en vigtig rolle.

Det ovenstående giver anledning til en overvejelse af tidsrammen for henholdsvis myndighedens passivitet og borgers indrettelsessynspunkt. Tager man udgangspunkt i myndighedspassivitet, er tidsrammen for forholdets beståen formentlig kortere, fordi offentlige myndigheder er underlagt et effektivitetsprincip, der medfører en forpligtelse til at fremme sagens afslutning, så hurtigt som sagens karakter tillader. Omvendt vil tidsrammen for hvornår man som borger har indrettet sig tilstrækkeligt på et forhold, formentlig være længere, da man som borger er klar over, at det forhold af en sådan karakter kræver tilladelse. I og med, at borgeren ved, at ansøgningen kræver en tilladelse må den ansøgende borger være klar over, at myndigheden skal have et vist tidsrum til at undersøge hvorvidt tilladelse kan gives, hvorfor der må gå længere tid førend han har indrettet sig på forholdet. Dette gælder naturligvis alene i de tilfælde, hvor myndigheden rent faktisk har haft en løbende dialog med borgeren, finder dette ikke sted vil der være tale om myndighedspassivitet.

Ud fra ovenstående domme kan det udledes, at hvis en myndighed har forholdt sig passivt, mister de retten til at kræve lovliggørelse. I dette speciale sidestilles myndighedens passivitet med ond tro. Denne forståelse af ond tro, er ikke at sammenligne med den generelle formueretlige forståelse af begrebet, men alene en fortolkning i forlængelse af dette emne. Myndighedens onde tro forstås i dette speciale dels som, myndighedens urigtige tilkendegivelse af et givent forhold, som har bragt borgeren i den

opfattelse, at et ulovligt forhold var lovligt. Derudover forstås ond tro ligeledes som myndighedens manglende reaktion og opfølgning på det ulovlige forhold.

Afslutningsvis må det konstateres, at passivitet er den hyppigste årsag til, at ulovlige forhold som skal godkendes af myndigheden, får lov til at bestå. I vurderingen bliver der både taget hensyn til sagsbehandlingstiden samt indrettelseshensyn. Myndigheden vil i nogle henseender være i ond tro, som er defineret i ovenstående afsnit. Både sagsbehandlingstiden, indrettelseshensyn og ond tro er alle faktorer, der kan medføre at en borgers ulovlige indretning, med tiden, vil blive anset som værende lovlig. Hvis man sammenholder dette med hævd, minder forholdene meget om hinanden, da begge forhold omhandler en uretmæssig handlen eller brug, som med tiden bliver anset som værende lovlig. Sammenholder man tidsfaktoren for henholdsvis hævd og myndighedspassivitet fremgår det, at tidsfaktoren for myndighedspassivitet er kortere. Det er tidligere i specialet fremhævet, at man for at vinde hævd skal have rådet uretmæssigt i enten 20 år eller alderstid, hvor et ulovligt forhold som følge af myndighedspassivitet, kan blive meddelt lovliggørende dispensation allerede efter 5 år.

I nævnspraksis bliver spørgsmålet om indrettelseshensyn ligeledes behandlet. Ud fra nævnspraksis fremgår det, at indrettelseshensyn er en væsentlig faktor, når det skal vurderes om myndigheden er afskåret fra at kræve lovliggørelse. Nævnet lægger vægt på synligheden af uretmæssigheden, samt afvigelsen fra normen. Jo større synlighed eller afvigelse fra normen, jo mindre vil det tale for at en borger har indrettet sig på forholdet. Nævnet kan tillægge det betydning, at myndigheden har i sinde at iværksætte opfølgning af det uretmæssige forhold, samt at man tillægger det betydning om kommunen i øvrigt har givet klageren anledning til at forvente, at kommunen ikke vil håndhæve, eksempelvis, lokalplanens bestemmelser.

Nævnet foretager også en afvejning af tidsfaktoren, samt det samfundsmæssige hensyn i at lade et ulovligt forhold bestå. Det fremgår, at hvis ulovligheden ikke giver anledning til gener eller klager, vil det tale for, at lade forholdet bestå. Ligesom det ses i ovenstående domme tillægger nævnet også tidsfaktoren vægt, jo længere tid et forhold har eksisteret, jo større er hensynet til borgeren og dennes indretning på forholdet. Planklagenævnet tager i

deres vurdering også hensyn til synbarheden af indretning, hvorvidt denne er skjult eller delvist skjult hvilket kan få betydning for deres afgørelse.

I NKO 334, sag B statuerede Miljø- og Fødevareklagenævnet at der forelå et indrettelseshensyn, som afskar myndigheden fra at kræve lovliggørelse. I sagen havde kommunen meldt påbud om lovliggørelse af et legehuse og et redskabsskur, samt dispensation til et drivhus. Bygningerne var opført i strid med lokalplanen. Redskabsskuret på ejendommen havde været på ejendommen i ca. 15 år og drivhuset havde eksisteret i 7-12 år. Nævnet finder i den konkrete sag ikke, at der er en tungtvejende samfundsmæssig interesse i, at håndhæve lokalplanen og kræve lovliggørelse af småbygningerne, der har eksisteret upåtaget i henholdsvis 12 og 15 år, da de efter det foreliggende ikke har givet anledning til gener. I deres vurdering lægger nævnet vægt på den tidsmæssige betydning, således at bygningerne har bestået længe uden klager, hvorfor borgeren må have indrettet sig på, at han ikke kunne blive mødt med et krav om lovliggørelse fra kommunens side.

Nævnet lægger i deres vurdering også vægt på, at der er tale om delvise skjulte indretninger, der ikke umiddelbart kan konstateres fra vejen. Nævnet finder derfor ikke, at kommunen i denne sag har udvist passivitet. Det afgørende i denne sag bliver således borgers indretning på forholdet og ikke kommunens passivitet.

Ud fra denne afgørelse kan det konstateres, at indrettelseshensynene spiller en stor rolle når nævnet skal vurdere om der kan kræves lovliggørelse eller ej. I denne sag havde kommunen ikke forholdt sig passivt, da indretningerne var delvist skjulte, men det faktum at bygningerne havde bestået en lang årrække og ikke var til gene for samfundet medførte, at kommunen til trods for at de ikke havde forholdt sig passive til forholdet, ikke kunne kræve en lovliggørelse af forholdene, således at de var i overensstemmelse med lokalplanen.

Når nævnet skal vurdere hvorvidt borgeren har indrettet sig på et bestemt forhold ses det, at både tidsfaktoren, men ligeledes hensynet til almenheden spiller en rolle. Det betyder således, at hvis et ulovligt forhold har bestået i en lang årrække og at der ikke har været klager fra naboer, eller andre faktorer der medfører, at forholdet kan anses som værende

til gene for almenheden, må det antages at borgeren har indrettet sig på forholdet, og derfor ses det at nævnet overvejende ophæver en myndigheds påbud om at kræve lovliggørelse af forholdet.

Der foreligger også tilfælde, hvor planklagenævnet ikke statuerer indrettelseshensyn. I en indstilling til nævnet, 3.3.3 a tog nævnet stilling til, om der var et indrettelseshensyn som afskar nævnet fra at kræve lovliggørelse. I det pågældende tilfælde kom nævnet frem til, at kommunen ikke var afskåret fra at kræve lovliggørelse af en tagterrasse til trods for at denne havde bestået i mere end 20 år. I sin afgørelse lagde nævnet vægt på, at terrassen vendte ud mod havet og dermed ikke var synlig fra vejen, således heller ikke for kommunen. På den baggrund kunne borgeren ikke med rette forvente at kommunens manglende reaktion var et udtryk for at kommunen ikke havde i sinde at påtale ulovligheden. Endvidere var der ikke givet byggetilladelse til tagterrassen, hvorfor den tidligere ejer ikke havde anledning til at tro, at forholdet var i overensstemmelse med lokalplanen.

Nævnet gjorde i denne sag også opmærksom på, at selvom tagterrassen vendte ud mod vandet, gjorde dette ikke at det afsvækkede den planmæssige interesse i at håndhæve lokalplanen, da denne visuelt også skal beskyttes fra vandsiden.

Indstillingen og nævnets overvejelser i denne forbindelse, stemmer fuldt ud overens med deres generelle praksis om, at synligheden af forholdet spiller en stor rolle i forhold til tidsfaktoren. Da det ulovlige forhold i denne sag var vendt ud mod vandsiden og dermed ikke var fuldt synligt fra vejen, medførte dette at der selv efter 20 år, ikke blev statueret indrettelseshensyn. Det er væsentligt længere tid end nogle af de andre sager, hvor der faktisk bliver statueret indrettelseshensyn efter kortere tid. Dette er et udtryk for, at synligheden spiller en væsentlig faktor i afgørelsen af, hvornår der bliver statueret indrettelseshensyn.

Hvis man sammenholder NKO 334, sag B med indstilling til nævnet, 3.3.3 a ses det at omstændigheder i afgørelserne minder om hinanden, da begge forhold er delvist usynbare. Alligevel kommer nævnet frem til to forskellige resultater. Til trods for at

forholdene i afgørelserne er sammenlignelige, så er resultaterne et udtryk for, at nævnet foretager konkrete vurderinger, når de skal afgøre hvorvidt der kan kræves lovliggørelse af delvise usynbare indretninger. Det er derfor vanskeligt at fastlægge en generel retningslinje for nævnets vurderinger i disse sager.

Det kan på baggrund af ovenstående kapitel konstateres, at når man skal vurdere hvorvidt der foreligger passivitet fra myndigheden, vil tidsmomentet, som indrettelseshensynet indgår i vurderingen. Jo længere tid et ulovligt forhold har bestået, desto mere må borgeren kunne forvente ikke at blive mødt med et krav om lovliggørelse. De forhold som kan afskære myndigheden fra at kræve lovliggørelse beror på en konkret vurdering, hvor man overvejer karakteren af det ulovlige forhold, og der foreligger en væsentlig beskyttelsesinteresse, om der foreligger øvrige indsigelser og borgerens generelle indrettelseshensyn.

Aflutningsvis kan det konstateres, at såfremt en ulovlig indretning er synbar må det antages at borgeren hurtigere har indrettet sig på forholdet, end hvis indretningen er usynbar. Dette er begrundet i, at en myndighed har lettere ved at opdage en synbar ulovlig indretning, dermed befinder myndigheden sig hurtigere i en situation hvor der kan konstateres passivitet. Det skal bemærkes, at selvom myndigheden ved en usynbar indretning ikke er passive, er dette ikke altid ensbetydende med at der kan kræves lovliggørelse.

## Konklusion

Overordnet kan det konkluderes, at hævd er en uretmæssig råden som udøves over en længere periode, hvilket resulterer i at denne råden bliver anset som værende retmæssig. For at denne uretmæssige råden kan anses som en retmæssig råden, er der visse forhold som skal gøre sig gældende. De mest centrale forhold når hævdsspørgsmålet skal vurderes, er betingelsen om uretmæssig råden og den tidsmæssige betingelse. Disse to forhold kan betragtes som værende ufravigelige, da man ikke kan vinde hævd, såfremt ét af disse forhold ikke er realiseret. Såfremt disse forhold er realiseret, skal de resterende betingelser for hævdserhvervelsen indtræde. Ovenstående praksis skildrer, at domstolene i deres vurderinger af hævdsspørgsmålet inddrager de gennemgåede hævdsbetingelser, når de afgør hvorvidt der kan vindes hævd.

En af de betingelser som bliver vurderet, er den hævdendes råden. Ud fra det analyserede praksis, kan det udledes at karakteren af rådigheden igennem hele hævdperioden skal forblive den samme. Udtrykt på en anden måde, karakteren af råden må ikke skifte eksempelvis, hvis den hævdende skifter status fra lejer til ejer. Dette bliver udtrykt i dommen MAD 2007.2008 Ø, hvor lejeren af en ejendom skifter karakter idet han bliver ejer. Han kunne derfor ikke medregne lejeperioden i hævdstiden og de to tidsperioder kunne således ikke sammenlægges. Det er ligeledes en betingelse, at den hævdendes råden har foregået åbenlyst og synligt, hvilket afskærer muligheden for at vinde snighævd.

Et andet moment som bliver inddraget i vurderingen, er betingelsen om særlig betydning for den hævdende. Hvis den hævdende ikke kan bevise, at forholdet har en særlig betydning for ham, vil han ikke kunne vinde hævd på det omtvistede forhold. Betingelsens formål er at afskære almenheden fra at vinde hævd. Hævd er et indgribende forhold for den oprindeligt berettigede, hvorfor man skal kunne bevise denne særlige betydning, da konsekvensen ellers i værste fald ville blive, at hævdsbegrebet kunne blive udtømt. Dette ville kunne ske i den forstand, at den oprindeligt berettigede aldrig ville kunne opretholde sin retstilstand, såfremt der ikke blev stillet beviskrav til den hævdende om den særlige betydning. Ligeledes kræves der af den hævdende, at denne råder som en ejer. Det betyder, at den hævdende skal råde på en sådan kontinuerlig måde, som en oprindelig

ejer ville have rådet over arealet. Hvis den hævden har udøvet en ejerråden og den oprindelige ejer ikke har udøvet en modråden, vil betingelsen om ejerråden således være opfyldt. Hvis både den hævden og den oprindelige ejer har rådet over arealet, er det afgørende moment hvorvidt den oprindelige ejer har udøvet en nævneværdig modråden.

Som tidligere nævnt i specialet, er det væsentligt at den råden, som den hævden udøver, skal være retsstridig. Der må således ikke foreligge en aftale mellem den oprindelige ejer og den hævden om brugen af det omtvistede areal. Såfremt der foreligger en sådan aftale, vil dette afskære muligheden for at vinde hævden, da den udøvede råden i så fald ikke vil være retsstridig. Aftalen kan godt være etableret af tidligere ejere, som efterfølgende vil være bindende for den hævden og den retmæssige ejer, hvis de er vidende om denne aftale. Dette er ensbetydende med, at man som hævden eller ejer kan indtræde i tidligere leds aftaler, dette uagtet om denne er udformet mundtligt eller skriftligt. Selvom hævden betinger en retsstridig adfærd, er det ikke i alle henseender at denne retsstridige adfærd vil blive anset som retmæssigt, desuagtet at denne adfærd har forløbet sig i længere tid end den pågældende hævdenstid. Dette gør sig gældende for offentlige forskrifter. Ud fra analyserne af praksis omkring hævden og offentlige forskrifter, kan det udledes at den uretmæssige råden aldrig vil kunne fortrænge offentlige forskrifter, således der aldrig kan vindes hævden i strid med offentlige forskrifter. Dette er formentlig begrundet i et beskyttelseshensyn, således at man som borger i et retssystem kan indrette sig konformt på de gældende offentlige forskrifter.

Det er uafklaret i praksis hvorvidt der stilles et krav til den hævdenes gode tro. Noget teori foreskriver, at der som udgangspunkt burde stilles krav til den hævdenes subjektive forhold hvorimod andet ikke forholder sig til vurderingen. Specialet har analyseret praksis fra forskellige perioder i retshistorien og kan konstatere, at der er sket en udvikling af domstolenes brug af god tro i deres vurdering. Hvor man i ældre praksis ser, en tendens til, at domstolene lægger relativt stor vægt på de subjektive forhold hos den hævden, ses det i nyere praksis at de subjektive forhold spiller en mindre rolle, men bliver dog i visse tilfælde stadig inddraget. I det nyere praksis som er gennemgået i specialet, fremgår det at domstolene ligeledes har inddraget god tros vurderingen i forbindelse med



ekstinktion ved tinglysning, hvilket har medført at god tros vurderingen har bevæget sig mere i retningen af tinglysning.

Dette giver anledning til en overvejelse af, hvorfor god tro er omdiskuteret og uafklaret i retslitteraturen på området. En teori kunne være at problemstillingen er uafklaret da hævdserhvervelse bygger på en retsstridig råden, som betinger sig af en vis grad af ond tro hos den hævde. Det bliver derfor svært at afklare, hvordan man som hævde skal være i en egentlig god tro. Dette er et argument imod at anvende god tro, som en betingelse for at vinde hævd. Der findes nogle tilfælde, hvor den hævde har en konkret viden om et bestemt forhold og med forsæt råder over genstanden og arealet på samme som hvis han ikke havde denne viden. Det er fastlagt i både teori og praksis, at en konkret viden om et bestemt forhold vil bringe den hævde i en sådan grad af ond tro at dette vil afskære denne fra at kunne erhverve hævd. Dette er udtrykt i dommen U 1961.803 H hvor en besigtigelse medførte at den hævde blev bragt i en sådan grad af ond tro, så hævdserhvervelse var udelukket. Det kan derfor diskuteres hvorvidt det er hensigtsmæssigt at anvende god tro som en betingelse for hævdserhvervelse, eller om god tro alene skal anvendes i vurderingen af ekstinktion ved tinglysning.

For så vidt angår hævdstiden kan det konkluderes, at denne afhænger af hvorvidt der er tale om synbare eller usynbare servitutter. De usynbare servitutter betinger hævdstid i alderstid. Dette er begrundet i, at forholdet ikke er åbenlyst, hvorfor det er et almindeligt krav, at den hævde skal råde i længere tid, da ejeren skal have mulighed for, at udøve en modråden. Anderledes gør det sig gældende for de synbare servitutter, hvor hævdstiden alene skal være 20 år, hvilket er karakteriseret som ordinær hævd. Hævdstiden for synbare servitutter er enslydende med ejendomshævd. Dette begrundes i at ejendomshævd i sin karakter altid er synbar, hvorfor man som ejer ikke behøver alderstid til at udøve modråden. Ved synbare og usynbare servitutter er der i øvrigt fuld overensstemmelse mellem teori og praksis.

Kravene der stilles til den hævde er først og fremmest den særlige betydning, som denne skal have, som også er konkluderet tidligere. Ud fra den analyserede retspraksis på området kan det udledes, at den eller de hævde skal være en afgrænset gruppe. Det betyder, at ikke alle og enhver har mulighed for at vinde hævd, da alle de hævde skal

have den fornødne interesse. Det er uafklaret i teori og retspraksis, hvorvidt det er muligt at vinde gruppehævd. Den hævde skal ydermere udøve en selvstændig råden. Den selvstændige råden har til formål at forhindre allemandshævd, og udmunder sig i, at den hævde tilstrækkeligt har adskilt sig fra andre i sin råden.

Som tidligere nævnt skal den oprindelige ejer udøve en modråden for at afværge hævd. Modråden kan blandt andet sidestilles med frihedshævd. Retspraksis fastslår, at frihedshævd er en råden, som skal være uforenelig med servituttens beståen. Der foretages en sondring mellem hvem der udøver denne modråden, om det er henholdsvis den berettigede ejer, eller om det er naturens frie kræfter. Hvis en berettiget ejer udøver denne modråden, vil hævdstiden være 20 år, som er ordinær hævd. Hvis det derimod er naturen, som skaber denne modråden, vil hævdstiden derimod være alderstid. Hvis hævdstiderne for henholdsvis ejerens morråden og naturens modråden sammenholdes med hævdstiden for synbare og usynbare servitutter, vil man kunne se en sammenhæng. Dette må begrundes i synbarheden og handlekraften af en ejers modråden, kontra naturens gang, som vil foregå diskret og over længere tid. Deri må hensynet bag hævdstiderne for modråden bestå i.

Myndighedspassivitet og indrettelseshensyn er retstilstande der lægger tæt op ad hævd, hvorfor specialet har valgt at behandle dette. Myndighedspassivitet er et begreb udviklet i praksis, som regulerer at myndigheden fortaber retten til at kræve lovliggørelse af et uretmæssigt forhold. Når nævne skal vurdere hvorvidt der foreligger myndighedspassivitet ses det i retspraksis, at de inddrager et tidsmoment, samt et indrettelseshensyn. Tidsmomentet indebærer dels hvor lang tid en bygning eller lignende har bestået, dels hvor lang tid der er gået førend myndigheden har reageret. Ud fra den analyserede praksis ses det, at man ikke entydigt kan udlede en tidsfrist for hvornår myndigheden skulle have reageret. I praksis vurderer nævne tidsfaktoreren forskelligt, alt efter om det er en skjult, delvist skjult eller åbenlys indretning, således at myndigheden kan være passive i længere tid for skjulte og delvise skjulte indretninger uden at der bliver statueret myndighedspassivitet og at de dermed bliver afskåret fra at kræve lovliggørelse. Endvidere vurderer nævne hvorvidt borgeren har indrettet sig på det ulovlige forhold. Dette beror på en konkret vurdering, hvor de foretager en afvejning af tidsmomentet,

almenhedens interesser og borgerens berettigede forventninger, hvilket kommer til udtryk i det analyserede praksis.

Specialet har valgt at sammenholde hævd og myndighedspassivitet, da emnerne har en vis sammenhæng. Denne sammenhæng kommer til udtryk ved, at begge emners omdrejningspunkt er hvorvidt en ulovlig indretning eller råden kan anses som værende lovlige efter et vis tidsrum. Begge retsområder bygger på et hensyn til borgerens indretning på det omtvistede forhold. Hensynene bag at lade en borger vinde hævd er, at den hævdende er i en overbevisning om at hans adfærd vil blive tolereret, såfremt den oprindelige ejer ikke har udøvet en modråden. De samme forhold gør sig gældende i vurderingen af, hvorvidt en myndighed er afskåret fra at kræve lovliggørelse som følge af en borgers indretning på det givne forhold. Man må som borger i et retssamfund kunne forvente, at man, hvis man med rimelighed har indrettet sig på et givent forhold, og hvis man ikke inden for en rimelig tid er blevet mødt med et modkrav eller en modråden, så er forholdet anset som værende retmæssigt. Hvis man sammenholder tidsmomentet for de to retsområder ses det, at hævdstiden er længere end tiden for borgers indrettelseshensyn i nævnssager. Dette kan have en sammenhæng med, at hævd er en foranstaltning, som påvirker en almindelig borger, hvorimod indrettelseshensyn i forbindelse med myndighedspassivitet alene påvirker en myndighed, som man må forvente har større ressourcer til hurtigere at foretage en modråden, herunder at møde borgeren med et krav om lovliggørelse.

Det er utvivlsomt, at der for hævd skal foreligge en særlig betydning for den hævdende, førend denne kan erhverve hævd. Dette er ikke et entydigt krav for så vidt angår en borgers indretning, men man må formentlig forudsætte, at det er et moment som bliver inddraget i nævnets vurdering. Dette kan være begrundet i, at det medfører at et ulovligt forhold bliver opretholdt. Såfremt dette ulovlige forhold ikke havde en særlig betydning for borgere, ville det ikke ud fra en rimelighedsvurdering give mening at lade det ulovlige forhold bestå. Derfor må det antages at kravet om den særlige betydning, gør sig gældende for begge retsområder.

For så vidt angår hævd, kan der vindes hævd på henholdsvis synbare og usynbare servitutter. Når man foretager vurderingen af myndighedspassivitet tages der højde for skjulte, delvist skjulte og åbenlyse indretninger. Sammenholder man tidsfaktoreren for disse indretninger, vil man kunne konstatere, at der består den samme vurdering fra domstolene og nævnene. Det fremgår at begge instanser tager højde for indretningen, når de skal vurdere tidsmomentet. Hvis der er tale om usynbare servitutter eller delvist skjulte eller skjulte indretninger ses det, at hævdstiden er længere, ligesom der vil gå længere tid førend myndigheden bliver afskåret fra at kræve lovliggørelse af et skjult forhold. Dette er et udtryk for, at synbarheden spiller en rolle for begge retsområder når tidsbetingelsen skal vurderes. Der består dog en forskel i tidsperspektivet, hvilket afspejles i, at der for at kunne vinde hævd kræves et længere tidskrav for råden. Anderledes gør det sig gældende når der statueres et indrettelseshensyn, hvor det af den analyserede praksis fremgår, at en borger kan have indrettet sig på et forhold allerede efter 5 år. Dette må bero på en vurdering af, hvilket retsforhold der må anses som værende det mest indgribende. Det må vurderes, at hævd er mere indgribende, da essensen af dette bygger på et krav om en retsstridig råden over en trejdemand's areal, hvilket altid vil fortrænge en andens ejendomsret. I de sager hvor der bliver statueret indrettelseshensyn, vil borgeren have indrettet sig på et forhold, der gælder hans egen ejendomsret. Da man ved at statuere indrettelseshensyn ikke fortrænger en tredjemands ret, må dette forhold anses som værende mindre indgribende. Dette kan have sammenhæng med den væsentlige forskel i vurderingen af tidsfaktoreren for disse forhold.

Det er, som tidligere gennemgået i specialet fastlagt i både teori og praksis, at hævd ikke må stride mod offentlige forskrifter. Det betyder at selvom de øvrige hævdsbetingelser vil være opfyldt, så er det umuligt at vinde hævd i strid med disse. Kernen af myndighedspassivitet samt indrettelseshensyn er, at en borgers indretning strider mod offentlige forskrifter. En borger kan alligevel opretholde den uretmæssige tilstand. Det er ikke muligt at statuere myndighedspassivitet og indrettelseshensyn uden at der rådet i strid med offentlige forskrifter, da man i så fald vil have et retmæssigt forhold, hvilket ikke behøver en vurdering. Dette er formentlig begrundet i, at hævd er et privatretligt forhold hvorimod indrettelseshensyn er et offentligretligt forhold, som inddrager en borger og myndigheden. Det er myndigheden der skal opretholde overholdelsen af de offentlige

forskrifter. I de tilfælde hvor myndigheden har forsømt at sikre denne overholdelse, må dette komme myndigheden frem for borgeren til skade. Modsatte tilfælde gør sig gældende for hævd, da disse sager vedrører forhold hvor man må forvente at myndigheden fører et tilsyn.

Afslutningsvis kan det om hævd konkluderes, at der både i teori og praksis er udviklet visse betingelser for at kunne erhverve hævd. Dette værende en faktisk, retsstridig råden i den påkrævede hævdstid, som skal være af en ensartet karakter gennem hele hævdsperioden, der skal foreligge særlig betydning for den hævde og den hævde skal råde som værende en ejer. Der kan ikke vindes hævd såfremt der råden i overensstemmelse med en aftale eller hvis der rådes i strid med offentlige forskrifter. Det er ikke et entydigt krav, at der skal foreligge god tro for at kunne vinde hævd. Dette er fortsat til diskussion i både teori og praksis, og det ses at praksis har revurderet brugen af god tro i vurderingen. For at kunne afbryde hævdserhvervelse skal der hos den berettigede ejer udøves en modråden, som blandt andet kan være frihedshævd.

Afslutningsvis kan det om myndighedspassivitet konkluderes, at der i vurderingen inddrages indrettelseshensyn og en tidsvurdering. Såfremt der foreligger myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn, vil myndigheden kunne blive afskåret fra at kræve lovliggørelse af det omtvistede forhold.

## Abstract

Present graduate thesis deals with the terms prescriptive right and authority inactivity, respectively.

Prescriptive right is a historical term, which has been used in practice throughout many years. Prescriptive right is not regulated by any law, which is why it builds on customs, created through historic legal cases. The theory behind prescriptive right is therefore a description of these customs.

Contrary to prescriptive right, authority inactivity is a newer term. Just like prescriptive right, authority inactivity is developed through practice, however, it is only used in administrative verdicts.

This graduate thesis will conduct an analysis of the conditions within prescriptive right, including relevant legal cases on the actual issue. The applicable cases seek to portray the legal situation within the area, while also defining the terms for utilizing prescriptive right. Throughout the thesis, legal literature will be included, in order to enlighten the theoretical points of prescriptive right. The thesis will compare theory and practice, followed by an assessment of the compliance between both.

Furthermore, this graduate thesis will endeavor to describe the term authority inactivity, by analyzing administrative practice within the area. A term related closely to authority inactivity, is “consideration of citizens appliance”, why an analysis of this will also be relevant. When the compliant boards conduct an assessment of authority inactivity, multiple considerations are taken into account, including “consideration of citizens appliance” and time.

The thesis indicates that the conditions for winning prescriptive right, include that to gain a prescriptive right the part must have a special interest, the availability must remain the same throughout the entire period. The command must be obvious, the claimant must command as the rightful owner, the provisions to period in which the claimant must com-

mand, must be fulfil and the command must be wrongful. As for the authority passiveness this thesis can ascertain that an authority is able to forfeit the right to demand legalization of illegal conditions, in case the court include the considerations of citizen appliances.

Finally, a comparison between the two legal terms will be conducted, where similarities and differences are described.

## Litteraturliste

Eyben, Bo Von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, "Fast ejendom - rådighed og regulering", 2. udgave, 2003

Eyben, W.E Von, "Dansk miljøret - 4. ekspropriation og andre emner", Bind 4, 1978

Eyben, W.E Von og Kruse, A. Vinding, "Indledning til formueretten - borgerlig ret 1" 25. udgave, Bind 1, 1984

Evald, Jens, "Dansk servitutret", 1. udgave, 1992

Falkanger, Thor, "Fast eiendoms rettsforhold", 1. udgave, 1996

Kruse, Fr. Vinding, "Ejendomsretten", 3. udgave, Første bind, 1951

Munk-Hansen, Carsten, "Retsvidenskabsteori", 1 udgave, 1. oplæg, 2014

Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom III - ejerbeføjelsen, 2. udgave, 1. oplag, 2018

Madsen, Palle Bo, m.fl., "Formueretlige emner", 8. udgave, 2016



## Ordoptælling

### Statistik:

Sider	82
Ord	26.677
Tegn (ingen mellemrum)	140.024
Tegn (med mellemrum)	166.649
Afsnit	323
Linjer	2.381

Medtag fodnoter og slutnoter

OK