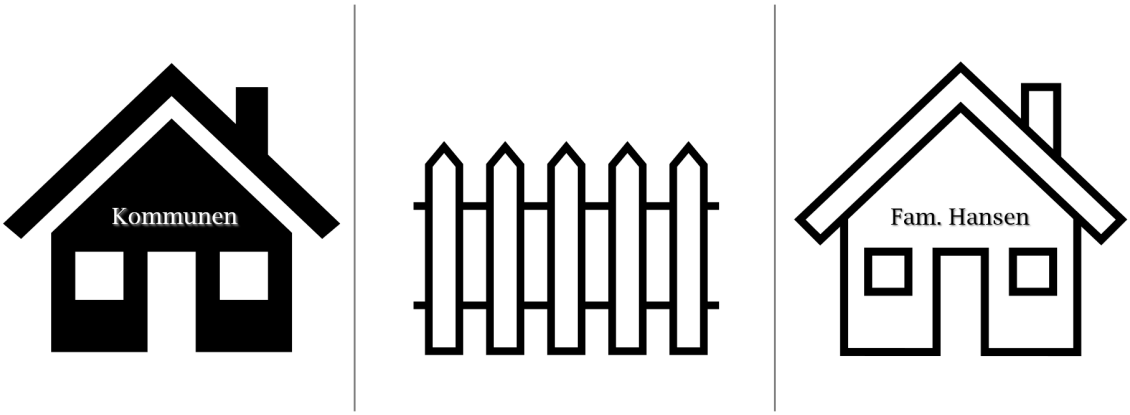
Hævd og offentligretlig regulering

- Kandidatspeciale -



AALBORG UNIVERSITET, FORÅR 2022
SURVEYING, PLANNING AND LAND MANAGEMENT
P10
JONAS HØJBERG

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Femte Studieår v/ Det Tekniske Fakultet for IT og Design
Surveying, Planning and Land Management
Rendsburggade 14
9000 Aalborg

Titel:

Hævd og offentligretlig regulering

Projekt:

P10

Projektperiode:

Februar 2022 - Juni 2022

Deltagere:

Jonas Højberg

Vejleder:

Bent Hulegaard Jensen

Sidetal: 52
Normalsider: 48
Bilag: 2
Afsluttet: 03/06/22

Synopsis:

Nærværende specialeprojekt omhandler hævd mod offentligretlig regulering, og nærmere bestemt den betingelse der siger, at hævd ikke kan vindes, såfremt den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering. Projektet søger i foranalysen først at danne en forståelsesramme, for derefter at kunne undersøge og forstå selve problemet og dets omfang bedre. Analysen af problemets omfang konkluderer, at kun ca. halvdelen af de privatpraktiserende landinspektører forholder sig til offentligretlig regulering, når de skal konstatere hævd.

I hovedanalysen indsamles relevant empiri, for i diskussionen at kunne præsentere en anbefaling til en potentiel løsning af problemet. Det præsenteres heri, at en mulig løsning eventuelt kan være i form af en kommentering af Danske Lov, som vil indeholde både beskrivelse af retspraksis samt andet relevant information, som skal afhjælpe landinspektørerne med at konstatere hævd korrekt.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt internt i Aalborg Universitet, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatter.

Abstract

This master thesis has been conducted during the fourth and final semester of the Surveying, Planning and Land Management master degree, at Aalborg University. The project was devised in the spring of 2022, and regards the legal issue of establishing whether or not property rights can be claimed as a result of acquisitive prescription[1]. This particular issue has been discussed in the industry of chartered land surveyors during the last few years, because the practice of determination is unclear. This project seeks to clarify the problem first of all, by examining how acquisitive prescription works, then looking in to what the specific problem is, and finally determining the extend of the problem. This leads to a problem formulation, that is used as guidance for the main analysis, which seeks to gather the information needed to formulate a recommendation for a possible solution. The final discussion concludes with suggesting that the law regarding acquisitive prescription should be commented, which then would contain the practices derived from court cases and other relevant information, for the land surveyors to use when determining acquisitive prescription.

[1] Hævd

Forord

Nærværende specialeprojekt er skrevet i forbindelse med 10. semester på kandidatuddannelsen Surveying, Planning and Land Management, på Aalborg Universitet. Projektemnet, *Hævd og offentligretlig regulering* er selvvagt, og projektet er udarbejdet i perioden februar 2022 - juni 2022.

Specialeprojektet er udarbejdet under kyndig vejledning fra lektor og landinspektør Bent Hulegaard Jensen, til hvem der herfor skal lyde en tak. Ligeledes skal der til Tue Bing Trier, Torben Juulsager og de til spørgeskemaundersøgelsen deltagende respondenter også lyde en tak for deres bidrag til specialet.

Printvejledning

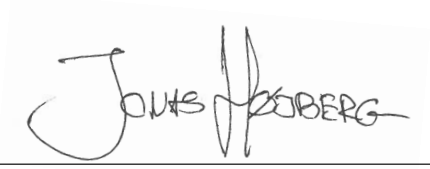
Rapporten og dertilhørende bilag er opsat efter, at skulle printes i formatet A4-dupleks.

Læsevejledning

Rapporten er inddelt i to overordnede dele. Den første del, foranalysen, består af det vidensgrundlag, som bliver benyttet til at arbejde videre med problemformuleringen i den anden del, hovedanalysen. Afslutningsvist vil projektets resultater blive diskuteret og derefter samlet i en konklusion.

I rapporten vil der blive henvist til kilder ved Harvard-metoden (Efternavn, år). Hvis det ikke er muligt at angive et år for kilden, vil der i litteraturlisten være angivet hvornår kilden sidst er beset.

Til rapporten er der udarbejdet en særskilt bilagsrapport, hvor sidetal påbegyndes med side 1. Bilag er angivet med litrering.



Jonas Højberg

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning **1**

Kapitel 2 Struktur og metodetilgang **3**
2.1 Struktur . . . 3
2.2 Metoder . . . 6
2.2.1 Spørgeskema . . . 6
2.2.2 Interview . . . 6
2.2.3 Hermeneutik . . . 7

I Foranalyse **9**

Kapitel 3 Forståelsesramme **11**
3.1 Matrikulære forandringer . . . 11
3.2 Ejendomsberigtigelse . . . 12
3.2.1 Hævd . . . 12
3.3 Delkonklusion . . . 16

Kapitel 4 Problematikken og status **17**
4.1 Ændret retspraksis . . . 17
4.1.1 Domsafgørelsernes troværdighed . . . 17
4.2 Status . . . 18
4.3 Delkonklusion . . . 19

Kapitel 5 Analyse af faktisk procedure **21**
5.1 Spørgeskema . . . 21
5.1.1 Databehandling . . . 21
5.2 Delkonklusion . . . 23

Kapitel 6 Afgrænsning **25**

II Hovedanalyse **27**

Kapitel 7 Interview med Tue Bing Trier **29**
7.1 Delkonklusion . . . 30

Kapitel 8 Ramhøjs forslag til lov om hævd **33**
8.1 Delkonklusion . . . 35

Kapitel 9 Interview med landinspektør Torben Juulsager **37**
9.1 Delkonklusion . . . 38

Kapitel 10 Diskussion **41**
10.1 Indholdet i løsningsforslaget 43
10.2 Yderligere tanker 45
10.3 Anbefaling 46

Kapitel 11 Konklusion **49**
11.1 Metodereflektion 50

Litteratur **51**

III Bilag **1**

Bilag A Spørgeskema **3**
A.1 Metode 3
A.1.1 Før 3
A.1.2 Under 3
A.1.3 Efter 3
A.2 Resultat 4

Bilag B Interview **7**
B.1 Metode 7
B.2 Interviewdata 9
B.2.1 Interview med specialist advokat Tue Bing Trier 9
B.2.2 Interview med landinspektør Torben Juulsager 12

Indledning 1

Hævd og offentligretlig regulering er i skrivende stund et diskuteret emne i landinspektørbranchen, da der er uenighed omkring hvorvidt denne betingelse for hævdserhvervelse bør være gældende. Litteraturen på området nævner to domsafgørelser[1], som danner retspraksis for, at der ikke kan vindes hævd, såfremt den pågældende råden strider imod offentligretlig regulering, f.eks. lokalplaner, beskyttelseslinjer og love.

Artikler i fagbladet Landinspektøren argumenterer for, at disse afgørelser ikke bør kunne danne retspraksis, og kritiserer generelt afgørelsernes konsekvenser. Ligeledes findes der artikler, som præsenterer det modsatte synspunkt, udgivet i samme fagblad.

Matrikelmyndigheden i Danmark, Geodatastyrelsen, kontrollerer ikke hævdssager, for hvorvidt den pågældende råden er i strid med offentligretlig regulering, da den matrikulære forandring ejendomsberigtigelse ikke bliver nævnt i Udstykningslovens § 20, hvorfor der altså ikke er andet kontrol med betingelsen, end den eventuelle kontrol landinspektørerne selv udfører, når de står i marken og skal konstatere hævden.

Eftersom at mange privatpraktiserende landinspektører er uenige om hvorledes hævd skal konstateres, og der ingen myndighedskontrol af betingelsen foregår, bliver der altså potentielt registreret hævdssager på forskelligt grundlag. Med henblik på at danne overblik over det pågældende problem samt dets omfang, bør det undersøges hvad problemet egentlig omhandler, samt hvorledes de privatpraktiserende landinspektører rent faktisk foretager deres konstatering af hævd i ejendomsberigtigelsessager, hvor en råden over offentligretlig regulering indgår. Det nærværende projekt vil således undersøge følgende initierende problem:

Hvor stammer uenigheden fra, og forholder de privatpraktiserende landinspektører sig til offentligretlig regulering, i forbindelse med konstateringen af hævd?

[1] U 2002.297/2 HD og MAD 2015.514 VD

Struktur og metodetilgang 2

Følgende kapitel vil redegøre samt argumentere for nærværende projekts udvalgte analyser, og derefter argumentere for og fastlægge projektets valg af metoder. Når valget af relevante analyser er truffet, er det muligt samt relevant at afdække hvilke metoder der for hver analyse giver mening at anvende.

2.1 Struktur

Den grundlæggende idé for fastlæggelsen af strukturen og projektets afgrænsning stammer fra Holgaard et al. (2016), og tager udgangspunkt i tragtmodellen. Modellen viser projektets overordnede struktur fra indledning, foranalyse, problemformulering og løsning heraf i hovedanalysen, for til sidst at perspektivere over projektets indsamlede analyseresultater. Brugen af modellen skal sikre, at projektet får en passende afgrænsning, som med de tilgængelige ressourcer er mulig at opnå, og ligeledes at projektet afslutningsvist forholder sig kritisk til resultaterne.

På baggrund af det i indledningen belyste tema, hævd og offentligretlig regulering, er det nærlæggende som det første, at få fastlagt en forståelsesramme for hvad det specifikt er nærværende projekt omhandler. Det første kapitel i foranalysen, **Kapitel 3**, skal således søge at danne denne forståelsesramme, først for matrikulære forandringer, derefter nærmere specifikt for ejendomsberigtigelse og endeligt for hævd.

Med fastlæggelsen af begreberne og emnet generelt i kapitel 3, er det muligt at dykke ned i selve problematikken der er hermed. Foranalysens næste kapitel, **Kapitel 4**, vil søge at danne overblik over de uenigheder og tvivl der er i branchen, om offentligretlig regulering. Kapitlet skal ligeledes fastlægge hvad status for problemstillingen er, da det er en aktuel problemstilling som i skrivende stund er under udvikling.

Da der nu er styr på hvad selve problemet er, er det nærlæggende at undersøge hvor omfattende problemet er. Der findes på nuværende tidspunkt ikke noget data for hvordan landinspektørerne konstaterer hævd, da ejendomsberigtigelser ikke undergår samme kontrol ved matrikelmyndigheden, som de andre typer af matrikulær forandring. Foranalysens tredje kapitel, **Kapitel 5**, vil således søge at indsamle netop denne empiri. Der gøres brug af spørgeskemaundersøgelse, da der skal indsamles data fra så mange respondenterne som muligt, med brug af de samme spørgsmål.

Kapitel 6 vil opsamle de i foranalysen indsamlede resultater, og anvende dem som grundlag for en afgrænsning i form af en problemformulering. Problemformuleringen skal bidrage til valget af analyser i den efterfølgende hovedanalyse. Hovedanalysen skal søge at indsamle det fornødne empiri, for efterfølgende i perspektiveringsdelen at kunne diskutere og konkludere på et løsningsforslag.

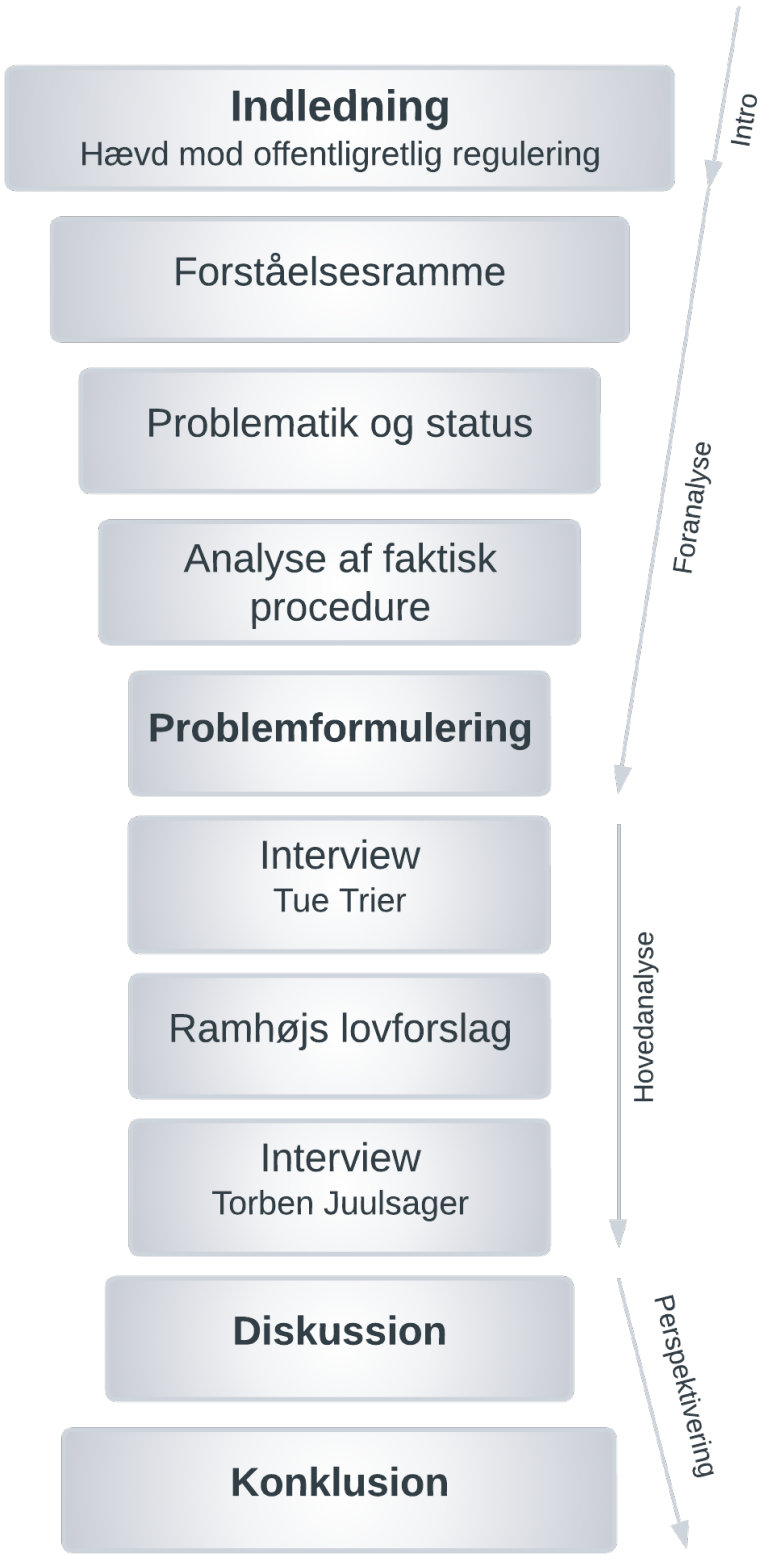
Det første kapitel i hovedanalysen, **Kapitel 7** belyser de relevante hovedpointer fra et interview med specialistadvokat Tue Bing Trier. Interviewet med Trier er relevant da han har været inddraget i diskussionen omkring hævd mod offentligretlig regulering i flere situationer, herunder Privatpraktiserende Landinspektørers Forenings (PLF) generalforsamling i efteråret 2021, hvor det nærværende emne var på dagsordenen. Interviewet kan bidrage med at få belyst problemstillingen fra en juridisk synsvinkel, samt få input til hvad han, som advokat, mener løsningen bør/kan være.

Kapitel 8 omhandler en et forslag til en lov om hævd, præsenteret af lektor emeritus Lars Ramhøj i fagbladet Landinspektøren. Analysen af artiklen skal søge at bidrage til yderligere input i forhold en potentiel løsning af problemet. Ramhøj præsenterer hvorfor han mener en lov om hævd er nødvendig, samt hvad den bør indeholder, hvilket i forhold til projektet er relevant er undersøge. Analysen vil fokusere på argumentationen for netop en lov om hævd, samt det lovindhold der specifikt er relevant for det nærværende projekt.

Hovedanalysens sidste delanalyse, **Kapitel 9** beskriver de relevante synspunkter fra interview med landinspektør Torben Juulsager. Interviewet med Juulsager er relevant for projektet, da han er formand for Den Danske Landinspektørforening (DdL), som sammen med PLF har nedsat en arbejdsgruppe, der netop skal søge at belyse og forhåbentligt løse den for projektet nærværende problemstilling omhandlende hævd mod offentligretlig regulering. Interviewet vil søge at give indblik i hvad den nedsatte arbejdsgruppe på nuværende tidspunkt har diskuteret, samt hvad deres forhåbninger/planer er for det fremtidige arbejde.

Afslutningsvist vil projektet forsøge at forholde sig kritisk til de indsamlede observationer, ved i en diskussion at holde dem op mod hinanden og evt. andre udefrakommende synspunkter. Diskussionen vil gøre det muligt til sidst at præsentere en anbefaling til løsningen af problemstillingen. I en efterfølgende konklusion vil projektet blive opsummeret, og derudover vil der blive reflekteret over de til projektet valgte metoder.

Et strukturdiagram over nærværende projekts analyser kan ses på figur 2.1 på modstående side.



Figur 2.1. Illustration af strukturdiagrammet for nærværende projekt.

2.2 Metoder

Efter fastlæggelsen af strukturen er det nærlæggende at undersøge hvilke metoder der er hensigtsmæssige at anvende, til at løse de forskellige analyser. Der vil således i nærværende afsnit blive argumenteret for de i projektet anvendte videnskabelige metoder. Anvendelsen af videnskabsteori sikrer en hvis refleksion over hvad det betyder, at der i forbindelse med projektarbejdet skabes ny viden, samt hvordan denne empiriindsamling på bedst mulig vis foretages. (Schmidt og Løgstrup, 2022)

2.2.1 Spørgeskema

Da der ikke findes noget data, som understøtter projektets problematik, er det nærlæggende at indsamle denne empiri. Det data der mangler omhandler hvorvidt de privatpraktiserende landinspektører rent faktisk forholder sig til offentligretlig regulering ved konstateringen af hævd. Emnet har de seneste år fået meget fokus, men om det rent faktisk er et problem, og hvis ja, i så fald hvor stort det er, vides ikke.

Den manglende empiri indsamles ved brug af den kvantitative metode spørgeskema, da det vurderes vigtigt at nå bredt ud, for at kunne danne et troværdigt datagrundlag. Det er i pågældende situation mindre vigtigt at indsamle specifikke erfaringer fra enkelte respondenter, og mere vigtigt at kunne generalisere om branchens mønstre.

Spørgeskemaet bliver udarbejdet jf. metoden beskrevet i Bilag A, i en online, digital løsning, og vil blive formidlet ud til de privatpraktiserende landinspektører ved brug af en specifik kanal på de sociale medier. Den pågældende kanal kan kun ses af landinspektører, og det vil blive tydeligt beskrevet i både introduktionen til spørgeskemaet og i opslaget på kanalen, at det kun er privatpraktiserende landinspektører, som beskæftiger sig med hævd, der er målgruppen.

2.2.2 Interview

Det nærværende projekt skal også indsamle specifik empiri, som skal anvendes til at konkretisere hovedanalysens løsningsforslag. Der er tale om en stor mængde specifik viden, fra enkelte kvalificerede respondenter, og det vurderes, at den kvalitative metode interview, vil være den bedst egnede hertil. Et interview giver en deltaljeret forståelse for én eller en mindre gruppe personers holdning, om et specifikt emne.

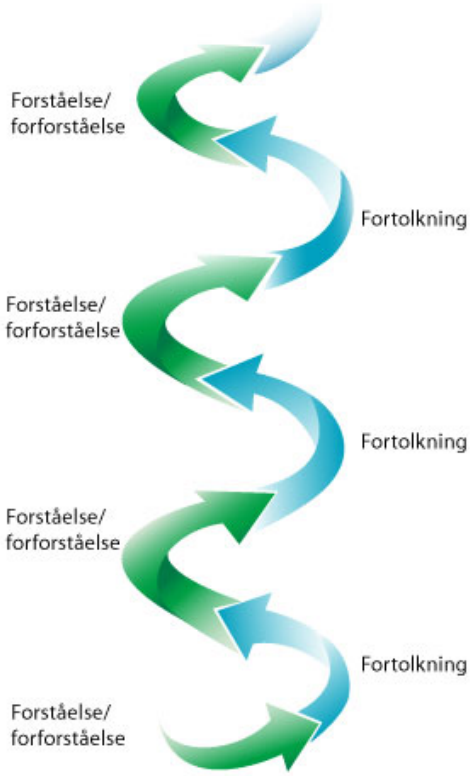
De i projektet udførte interviews bliver foretaget som semistrukturerede interviews, hvor der således bliver gjort brug af en interviewguide, da der vil være en række forudbestemte spørgsmål, som der ønskes svar på. Disse vil ligeledes blive præsenteret for respondenten på forhånd, med henblik på at give mulighed for forberedelse, da det angiveligt vil øge kvaliteten og troværdigheden af svarene, og således det endelige data. Der vil i de semistrukturerede interviews også være mulighed for at tale frit udover spørgsmålene, hvilket vurderes konstruktivt, da der kan være relevant information, som ikke på forhånd har været indlysende at undersøge. Aarhus Universitet (2022)

Den detaljerede anvendte metode, samt interviewdata, kan ses i Bilag B.

2.2.3 Hermeneutik

Den hermeneutiske metode stammer fra teologen Friedrich Schleiermacher (1768-1834), som betragtede den måde der blev læst tekster på anderledes, end man tidligere havde gjort. I stedet for at anse en tekst som et tegn eller bevis på sandheden, så han den som en persons fortælling om det pågældende emne, forfattet i en bestemt historisk tid, under indflydelse af tid, kontekst, kultur mv. Derfra stammer det vi i dag kalder den hermeneutiske spiral. Den hermeneutiske spiral illustrerer en metodisk disciplin, som handler om forståelse og fortolkning, hvor det empiri der indsamles skal anses som en del af den fulde forståelse om emnet. Dette betyder således, at man aldrig går ind til noget nyt empiri på helt bar bund, men med en forforståelse, der anvendes til at fortolke det nye empiri, som så vil udbygge forståelsen for emnet. (Schmidt, 2022)

På figur 2.2 ses en illustration af metoden.



Figur 2.2. Illustration af hermeneutisk spiral. (Ebdrup, 2012)

Ovenstående beskrevne metode gør sig i nærværende projekt gældende ved, at forståelsen for projektets problem hele tiden bliver udbygget ved hjælp af de forskellige delanalyser i foranalysen, og forståelsen for en eventuel løsning hele tiden bliver udbygget i hovedanalysen. Den førhenværende analyse kan ske at præge den næste analyse, da forforståelsen for emnet er blevet udbygget i processen. Fortolkningen af det empiri der i hver analyse bliver indsamlet resulterer i, at der potentielt dukker nye spørgsmål op, som skal besvares i den efterfølgende analyse.

Del I

Foranalyse

Forståelsesramme 3

Nærværende kapitel skal søge at opbygge en forståelsesramme for den i indledningen nævnte problematik. Kapitlet vil indeholde en redegørelse af henholdsvis matrikulære forandringer generelt, ejendomsberigtigelse og til sidst hævd.

3.1 Matrikulære forandringer

Ved en matrikulær forandring forståes, at der foretages en ændring af de i Geodatastyrelsens (GST) *matriklen* registrerede oplysninger. Reglerne herfor har lovgrundlag i Udstykningsloven (UL), og ejendomsbegrebet der anvendes er defineret i Udstykningslovens § 2 som *samlet fast ejendom (SFE).*

En samlet fast ejendom består jf. UL § 2 af:

1. *ét matrikelnummer eller*
2. *flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet*

Stk. 2. Hvis der til et matrikelnummer hører andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.

Det er i forbindelse med Ejendomsdataprogrammet blevet besluttet, at det generelle ejendomsbegreb dog skal være *bestemt fast ejendom (BFE)*, som originalt kommer fra Tinglysningsloven. (Geodatastyrelsen, 2022)

Ved tinglysning af dokumenter om adkomst, pant eller brugsret vedr. fast ejendom, påser Tinglysningsretten jf. Bekendtgørelse om udstykningskravet § 1, *"at udstykningslovens § 14, § 15, 1. pkt., og § 16, stk. 1, overholdes."* Til sammen kaldes disse tre paragraffer *udstykningskravet*, og de skal sikre, at både Tingbogen og Matriklen ajourføres, selv ved mindre forandringer.

For at registrere nye ejendomme eller ændringer af ejendomsgrænser, er der en række forskellige faktorer, som skal være opfyldt, herunder UL § 20 og UL § 25.

UL § 20 omhandler, at den pågældende matrikulære forandring og den efterfølgende tilsigtede anvendelse af både eksisterende og nye ejendomme, skal respektere anden lovgivning. Det betyder f.eks., at der ikke må opstå en scenarie, hvor en ejendom ikke kan tilgås, og her sikrer UL § 20, at f.eks. vejlovgivningen overholdes.

UL § 25 sikrer, at matrikulære forandringer kun *"registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses"*. GST forholder sig jf. UL § 25 stk. 1 kun til Udstykningsloven samt regler fastsat med denne som grundlag. Herefter sendes sagen til Tinglysningsretten (TLR) i den proces der hedder Tinglysningssløften. Inden GST endeligt kan godkende sagen skal TLR jf. tinglysingsloven § 21 stk. 1 *"godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der*

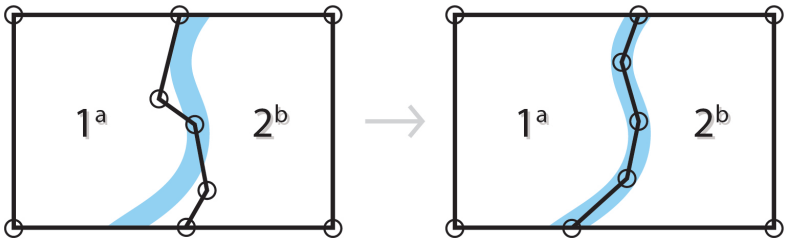
er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet".

Der findes forskellige typer af matrikulære forandringer, herunder matrikulering, udstykning, arealoverførsel, sammenlægning, ejendomsberigtigelse og teknisk ændring. Nærværende vil kun fokusere på ejendomsberigtigelse, eftersom de resterende typer ikke er relevante for nærværende projekts problemstilling.

3.2 Ejendomsberigtigelse

Udstykningslovens § 9 definerer en ejendomsberigtigelse som, *".. at det registreres i matriklen, at:*

1. *en ejendoms afgrænsning er ændret som følge af hævdserhvervelse eller ved naturlig tilvækst eller fraskylning mv., eller*
2. *et areal, der i mindst 20 år har været offentlig vej, udskilles fra en ejendom.*



Figur 3.1. Skitse af ejendomsberigtigelse, hvor skellet dannes af en å. Skitse udarbejdet af Kobber et al. (2020).

Denne type matrikulære forandring foretages således i de tilfælde, hvor der er uoverensstemmelse i mellem det i matriklen registrerede skel, og det faktiske, juridiske skel. Disse uoverensstemmelser kan opstå enten som følge af naturlige forandringer, herunder naturlig tilvækst eller fraskyldning af labile grænser, eller som følge af en hævdserhvervelse.

3.2.1 Hævd

Grundlovens § 73 siger at ejendomsretten er ukrænkelig. Det betyder, at ejendomsretten giver eksklusiv ret til faktisk og retligt at råde over den pågældende ejendom, indenfor de grænser andre love og aftaler dikterer. Såfremt man vil råde over en anden ejendom end ens egen, er den eneste umiddelbare mulighed at indgå aftale herom. Der findes dog en anden mulighed herfor, som kaldes hævd. Såfremt en anden en ejeren selv råder helt eller delvist over en given ejendom, og ejeren ikke modsiger sig denne råden, kan muligheden for at vinde hævd potentielt opstå.

Hævd som begreb omhandler, at det kan være uholdbart at beskytte et retskrav, som i praksis ikke gør sig gældende. Såfremt ejeren af en ejendom igennem lang tid har accepteret, at en anden part har rådet uberettiget over den pågældende ejendom, må de faktiske forhold på sigt ende med at afspejle de retlige forhold også.

Figur 3.2 på næste side illustrerer et scenarie, hvor brugsgrænsen ikke stemte overens med det registrerede skel, som potentielt vil kunne ende med at udgøre en hævdsituation.

Figur 3.2. Figur der viser brugsgrænsen og det registrerede skel (rød linje). Udarbejdet af Kobber et al. (2020).

Reglerne for hævd kommer fra Danske Lovs 5. bog fra 1683, kapitel 5, nr. 1 og 2 (5.5.1 og 5.5.2):

> 5.5.1: "Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning, eller i Forsvar."

5.5.1 omhandler således den ordinære hævdstid på 20 år. 5.5.2 omhandler at man udover ejendomshævd også kan vinde hævd over en specifik rådighedsret, en såkaldt servitutrettighed:

> 5.5.2: "Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd."

Altså kan der enten vindes **ejendomshævd**, hvor den fulde ret til en ejendom eller en del af en ejendom opnåes, efter at der har været foregået en råden i mindst 20 år, eller der kan vindes **servituthævd**, som giver en afgrænset råden over et areal. Servituthævden kan ligeledes opnås den anden vej rundt også, hvor en andenparts tilladte rådighed over ejers ejendom bortfalder, såfremt den ikke har kunnet anvendes i 20 år. Dette scenarie kaldes for **frihedshævd**, og for at vinde frihedshævd er det afgørende at den pågældende rettighed ikke har *kunnet* udøves. Det er altså ikke tilstrækkeligt, at den blot ikke *har* været udøvet.

For at kunne vinde hævd jf. reglerne i Danske Lov, altså efter en råden der har pågået i 20 år, skal der have været en såkaldt synlig råden. Et eksempel herpå er, at en hæk har stået plantet 1 meter forkert i mellem to parcelhuse, og der på den pågældende meter er

anlagt have i form af græs og bede. Hækkens tydelige placering og anvendelsen af arealet vil således være den synbare råden, der muliggør hævd efter den ordinære tid på 20 år. Hvis ikke en synbar råden kan påvises, kan der dog stadig vindes hævd, men først efter *alderstid*.

Alderstid er det der kaldes en retssædvane, som betyder at det er et regelsæt der er kommet til, på baggrund af at domstole har måttet træffe afgørelse uden at have et lovgrundlag til at understøtte afgørelsen, et tilstrækkeligt antal gange. Jf. von Eyben (2022) kan alderstid defineres som at *"der skal være gået så lang tid, at ingen nulevende har modsat erindring om rådighedsforholdene"*. I forhold til retspraksis er alderstid cirka to gange ordinær hævdstid, altså 40-50 år.

Der findes nogle nyere bestemmelser, som angiver hvordan en vunden hævd registreres:

Jf. **Tinglysningslovens (TL) § 12 stk. 2** skal der enten forelægge en erklæring, hvor den afgivende part anerkender, at der er vundet hævd, *eller* en dom herfor.

Bekendtgørelse om matrikulære arbejder (BMA) § 17 bestemmer, at der for Geodatastyrelsen forinden ejendomsberigtigelse som følge af hævd skal foreligge:

1. "erklæring fra ejerne af begge berørte ejendomme om, at ændringen af ejendommenes afgrænsning skyldes hævd, og at de enten har påvist landinspektøren det skel mellem deres ejendomme, som de anser for det gældende, eller er enige om, at hævden er vundet over den tilgrænsende samlede faste ejendom i dens helhed,
2. rådighedsattest vedrørende de pågældende ejendomme, jf. § 40, og
3. erklæring fra landinspektøren om, at landinspektøren ved egne undersøgelser finder ejernes erklæringer bekræftet, og ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævdserhvervelse."

En hævdserhvervelse sker så snart, at betingelserne herfor er opfyldt. I en situation hvor parterne først flere år efter opdager, at der kan være tale om hævd, vil hævden altså alligevel være indtruffet på det tidspunkt betingelserne er opfyldt.

Ydermere bestemmer TL § 26 stk. 3, at alle de på ejendommen tinglyste rettigheder, som måtte være i strid med den vundne hævd, bortfalder.

De betingelser, som for at vinde hævd skal være opfyldt, er jf. Pagh (2017) de følgende fem:

Der skal have været:

1. en kontinuerlig, faktisk råden i hævdstid,
2. en retsstridig råden (uretmæssig råden),
3. en "individualiseret" råden,
4. en råden der ikke har været afbrudt af ejeren og
5. en råden, som ikke strider imod offentligretlig regulering.

Betingelsen vedr.**en kontinuerlig, faktisk råden** betyder, at der skal være tale om en råden, som rent faktisk har været der, samt at der kun kan vindes ret som rådet. Hvis den råden der er tale om indebærer, at et areal er blevet anvendt som sti til at komme til f.eks.

stranden, vil der kunne vindes hævd over retten til at færdes til fods og cykel, på denne sti.
Hvis der skal kunne vindes ejendomshævd, skal der have været på stedet såkaldt *naturlig ejerråden*, hvilket betyder, at den pågældende råden skal svare til hvad der må kunne forventes på det pågældende areal. Reglen er altså forenelig med, at der som førnævnt kun kan vindes ret som rådet.
Den anden del af kravet omhandler, at den pågældende råden skal have været kontinuerlig. Hvis der i løbet af hævdstiden har været en periode, hvor der ikke har været rådet *stadigt og regelmæssigt*, vil hævden altså ikke kunne gennemføres. Der må altså ikke have været præg af tilfældighed, eller forandringer i den pågældende råden.

At den pågældende råden skal have været **retstridig** betyder, at der ikke må forelægge nogen aftaler herom. En aftale om råden, hvad end den foreligger som tinglyst servitut, skriftlig på anden vis eller endda mundtlig, vil altså afvise at der kan vindes hævd. I forbindelse med denne betingelse er det nærliggende at påpege, at en retstridig råden ikke nødvendigvis retfærdiggør hævd. Såfremt den rådende har været bevidst om, at arealet ikke har tilhørt pågældende, vil der have været handlet i *ond tro*, og dette kaldes snighævd. Man skal altså som udgangspunkt have rådet i god tro. Dette kan dog være en kompleks vurdering, da den rådende i nogle tilfælde godt kan anvende en anden parts areal, hvis personen mener, at det vil blive accepteret af den anden part. Denne stilletiende accept kan altså være nok, til at det vurderes, at den rådende har været i *god nok* tro.

Den tredje betingelse siger, at der skal have været foregået en **individualiseret råden**. Sagt på en anden måde, betyder det at almenheden/offentligheden ikke kan vinde hævd. Det skal altså have været en enkelt person eller en specifikt afgrænset gruppe der har rådet, for at der kan vindes hævd.

Den pågældende råden må ikke have været **afbrudt** af ejeren i løbet af hævdstiden. Dette kan ske enten ved at ejeren fysisk hindrer den pågældende råden, eller ved retlige skridt. Ved en fysisk hindring må der ikke være nogen tvivl om, at ejeren har foretaget en afbrydelse. Den råden der har været foretaget må altså ikke længere være mulig. En mindre kæde der nemt kan gås uden om, er f.eks. ikke en afbrydelse af en råden over et areal der har været anvendt som sti.

Den femte betingelse påser, at den pågældende råden ikke **strider imod offentligretlig regulering**. Litteraturen nævner bl.a. højesteretssagen *U 2002.297/2 HD* som en af de sager der danner netop denne retspraksis. Sagen afviser hævd over en færdselsret i en skov med motorkøretøj, da dette kræver en særlig tilladelse.
Jf. Vestre Landsretssagen *MAD 2015.514* kan der dog godt vindes ejendomshævd, selvom den udøvede råden har været i strid med offentligretlig regulering. I sagen har en privat borger rådet ud over et lokalplanlagt fællesareal med sin have. Borgeren vinder ejendomshævd, men bliver i sagen pålagt, at arealet ikke må anvendes i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

De fem ovenstående beskrevne betingelser for hævdserhvervelse, skal af landinspektøren anvendes som vurderingsgrundlag, når hævden skal konstateres. Hvis betingelserne kan opfyldes, kan den matrikulære sag indeholdende det fornødne dokumentation udarbejdes, og fremsendes til matrikelmyndigheden med henblik på at blive registreret.

3.3 Delkonklusion

Ved en matrikulær forandring forståes, at der foretages en ændring af de i Geodatastyrelsens (GST) *matriklen* registrerede oplysninger. For at en matrikulær forandring kan blive registreret, er der nogle forskellige forhold som skal være opfyldt. Nogle af disse er reglerne i Udstykningslovens § 20, som siger, at den pågældende matrikulære forandring og den efterfølgende tilsigtede anvendelse ikke må stride imod anden lovgivning.

Af forskellige matrikulære forandringer findes der matrikulering, udstykning, sammenlægning, arealoverførsel, ejendomsberigtigelse og teknisk ændring. En ejendomsberigtigelse betyder jf. Udstykningslovens § 9, at det registreres i matriklen, at en ejendoms afgrænsning ændres som følge af hævdserhvervelse eller ved naturlig tilvækst eller fraskyldning, eller at areal, som i mindst 20 år har været offentlig vej, udskilles fra en ejendom. Den anvendes altså ved uoverensstemmelser i mellem det registrerede og det juridiske skel.

Hævd over en ret eller et areal kan vindes, såfremt en række bestemmelser er opfyldt. En af disse bestemmelser er, at den råden der har været, ikke må have stridet imod offentligretlig regulering. Det betyder, at selve ejendomsgrænserne godt kan blive ændrede, men arealet må ikke anvendes på en sådan måde, at det strider imod planer, love eller andet regulering.

Problematikken og status 4

Nærværende kapitel skal søge at belyse den aktuelle uenighed om hævd og offentligretlig regulering, ved først at redegøre for de domsafgørelser, som har stadfæster retspraksis i henholdsvis 2001 og 2015. Dernæst vil det undersøges, hvorfor uenighederne om denne ændrede retspraksis opstår, samt hvilke potentielle konsekvenser domsafgørelsernes effekt har medført. Kapitlets belysning af emnet skal medføre en forståelse herfor, som gør det muligt at forsætte den videre analyse af problematikken.

4.1 Ændret retspraksis

I 2002 blev der i Højesteret afsat dom i førnævnte **U 2002.297/2 HD**, hvori servituthævd over retten til at færdes på en skovvej med motorkøretøj afvises. Ligeledes blev der i 2015 afsagt dom i Vestre Landsret i ligeledes førnævnte **MAD 2015.514 VD**, som afviser servituthævd over anvendelsen af et areal, som i en lokalplan var udlagt som fællesareal. Disse domsafgørelser bliver af Pagh (2017, s. 713) anvendt som grundlag for den retspraksis, der medfører hævdsbetingelsen som siger, at der ikke kan vindes hævd i strid med offentligretlig regulering. Den pågående uenighed opstår ved, at disse domme, jf. Nielsen (2016), ændrer på hvorledes retspraksis for området har været førhen. Nielsen mener, at landinspektørerne ikke tidligere har skullet forholde sig til hvorvidt en råden ifm. hævd, har været modstridende med offentligretlig regulering, og at forandringen af retspraksis kan medføre nogle uhensigtsmæssige komplikationer. Nielsen nævner blandt andet et eksempel, som forklarer hans synspunkter om problematikken, omhandlende en beboelsesejendom, der grænser op til en fredskov: for 150 år siden er et areal blevet inddraget fra skoven under beboelsesejendommen. Denne ændring er af forskellige årsager aldrig blevet registreret i matriklen, og ved en senere fredskovsregistrering lader man grænsen følge skel. Det pågældende areal har siden inddragelsen for 150 år siden fungeret som en integreret del af ejendommens have, og der er rejst et skur herpå. Ved fredskovsregistreringen pålægges beboelsesejendommen at genplante arealet med træer, samt fjerne skuret.

Emnet bliver også diskuteret fra det modsatte synspunkt af Ramhøj (2016), som hævder at dommene er afsagt korrekt. Ramhøj mener således, at en råden der har stridt imod offentligretlig regulering ikke bliver lovlig af at have gjort det i hævdstid.

4.1.1 Domsafgørelsernes troværdighed

I løbet af nærværende projekts informationssøgningsproces, er der opstået en undren over for troværdigheden af ikke kun Vestre Landsretssagen fra 2015, men også Højesteretssagen fra 2001. Denne undren vil blive belyst i det følgende.

Vestre Landsret sagen, **MAD 2015.514 VD**, bliver i litteraturen anvendt som grundlag for retspraksis der fastlægger, at betingelsen vedr. hævd imod offentligretlig regulering kun

gør sig gældende ift. servituthævd. I sagen bliver det bestemt, at det private haveareal, som rakte udover et lokalplanlagt fællesareal, skulle være omfattet af de i lokalplanen angivede betingelser. Problemet er, at hverken byretten eller landsretten forholder sig til spørgsmålet om selve hævdserhvervelsen. Ejeren af ejendommen ville have kommunen til at anerkende, at han havde vundet hævd. Dette anerkender kommunen allerede inden sagen går i gang, hvorfor hverken byretten eller landsretten altså tager dette spørgsmål op. At sagen anvendes som grundlag for at der ikke kan vindes (servitut)hævd i strid med offentligretlig regulering, stilles der således tvivl overfor.

Ligeledes i forhold til Højesteretssagen, **U 2002.297/2 HD**, bør der stilles en undren. Sagen omhandler en afvisning af en hævdvunden ret til at færdes med motorkøretøj i en statsskov. Motorloven bliver indført i 1918, og der findes heri et forbud mod at færdes med motorkøretøjer i skov uden særlig tilladelse fra statsskovvæsnet. Motorloven bliver dog ophævet i 1955. Højesteret anvender i deres afgørelseshjemmel i stedet bestemmelserne i Naturfredningsloven af 1939, som *sikrer retten til færdsel til fods og på cykel*. Denne positive ladede bestemmelse har i domsafgørelsen ageret grundlag for et generelt forbud mod motorkørsel. Der findes således ikke et decideret forbud mod at færdes med motorkøretøjer, hvilket bliver kritiseret i Juristen af Baaner (2019).

På trods af de ovenstående tvivlsdannende forhold i sagerne, er det dog stadig gældende afgørelser, som altså er med til at danne grundlag for den retspraksis der er på området. Branchen bør således forholde sig til det, ved konstateringen af hævd.

4.2 Status

Jf. de førnævnte forskellige meninger om emnet, fra f.eks. Ramhøj (2016) og Nielsen (2016), er der altså uenigheder om hvorledes hævdssituationer, hvori der indgår en råden som strider imod offentligretlig regulering, skal håndteres. I følge interview med Geodatastyrelsen foretaget af Højberg (2021) i efteråret 2021, forholder matrikelmyndigheden sig ikke til hvorvidt en råden er i strid med offentligretlig regulering, da ejendomsberigtigelse ikke fremgår af Udstykningslovens § 20, som netop regulerer, at de andre typer af matrikulære forandringer ikke må stride imod gældende love. Det betyder altså, at dette forhold ikke bliver kontrolleret af andre end, eventuelt, den pågældende landinspektør, og at der således potentielt bliver registreret ejendomsberigtigelser med forskelligt konstateringsgrundlag.

Da problemet fylder en del i branchen, har emnet været valgt som fagligt fokuspunkt til PLFs generalforsamling i efteråret 2021, og efterfølgende har DdL og PLF nedsat et arbejdsudvalg med repræsentanter fra begge foreninger. Udvalget skal forsøge at belyse problemet, og forhåbentligt komme på en løsning hertil.

Udover potentiel forskellighed i sagsudarbejdelsen af ejendomsberigtigelserne, betyder manglen på kontrol af den pågældende betingelse også, at der intet data for hvorledes hævden bliver konstateret, eksisterer. Derfor er det relevant at undersøge netop om, samt hvorledes, de privatpraktiserende landinspektører faktisk forholder sig til den pågældende betingelse i deres hævdskonstatering.

4.3 Delkonklusion

Uenigheden og tvivlen omkring hævdsbetingelsen, der siger at hævd ikke kan vindes hvis den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering, opstår jf. Nielsen (2016) ved, at domsafgørelser ændrer på retspraksis, uden at det er gennemtænkt, og at der således angiveligt kan opstå nogle uhensigtsmæssige komplikationer. Ramhøj (2016) præsenterer også sine synspunkter i fagbladet Landinspektøren, og hævder at dommernes afgørelser er korrekte, og således repræsenterer retspraksis.

På trods af, at domsafgørelserne og deres retsvirkning efterfølgende er blevet mødt med kritik, er der dog stadig tale om vedtagne afgørelser, som danner præcedens og grundlag for retspraksis. Det kan således konstateres, på trods af uenighed herom, at landinspektørerne bør tage stilling til offentligretlig regulering, når der i en ejendomsberigtigelsessag skal konstateres, om der kan vindes hævd.

Status på uenigheden pt. er, at det i efteråret 2021 blev konstateret, at Geodatastyrelsen ikke fører kontrol med denne betingelse, da ejendomsberigtigelse ikke er nævnt i Udstykningslovens § 20, og ansvaret for at kontrollere for offentligretlig regulering således ligger hos landinspektørerne selv. Eftersom det ikke officielt bliver kontrolleret, findes der ikke noget data for om og hvordan landinspektørerne rent faktisk kontrollerer om hævden har været i strid med offentligretlig regulering. Derfor er det relevant at foretage en undersøgelse med henblik på netop at indsamle empiri herom.

Analyse af faktisk procedure 5

Jf. forrige afsnit, er der sandsynlighed for, at ejendomsberigtigelse som følge af hævd, bliver registreret på forskellige grundlag ift. selve konstateringen af hævd. På baggrund heraf, er det nærliggende at undersøge, om de privatpraktiserende landinspektører rent faktisk forholder sig til offentligretlig regulering i deres konstatering, og ligeledes hvordan de eventuelt forholder sig til det. Nærværende kapitel vil således foretage en undersøgelse af netop dette forhold, med henblik på at kunne belyse problematikkens omfang yderligere.

5.1 Spørgeskema

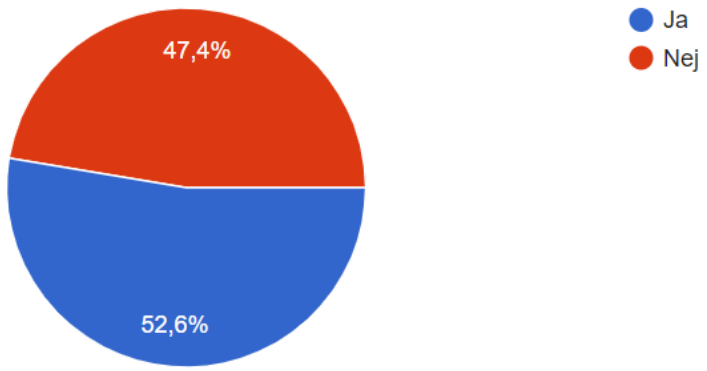
For at kunne danne det mest troværdige datagrundlag i undersøgelsen, er det valgt at anvende spørgeskemametoden. Det vurderes, at et spørgeskema, som vil kunne nå ud til mange landinspektører, er at foretrække, fremfor f.eks. interview, som vil kunne bidrage med mere dybdegående besvarelser, men fra væsentligt færre respondenter. Den valgte kvantitative tilgang vurderes at kunne indsamle den til analysen fornødne information, på den mest effektive måde.

Den til udarbejdelsen anvendte metode, samt det endelige resultat af spørgeskemaet, kan ses i bilag A.

5.1.1 Databehandling

Spørgeskemaet har indsamlet svar fra 20 respondenter, hvilket vurderes at give et troværdigt grundlag for de i det følgende præsenterede konklusioner.

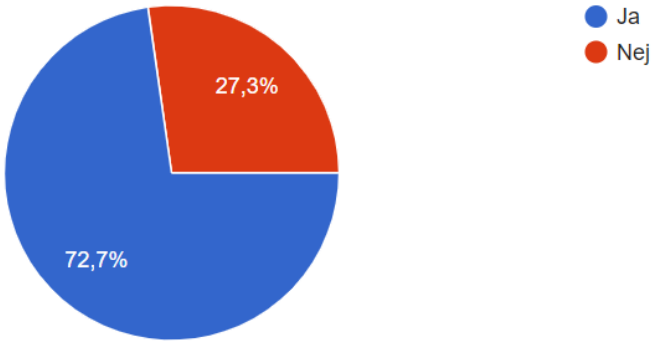
Spørgeskemaets første spørgsmål, som omhandler hvorvidt de privatpraktiserende landinspektører forholder sig til offentligretlig regulering eller ej, gav følgende resultat:



Figur 5.1. Svar på spørgsmål 1.

Figur 5.1 viser, at næsten 50 % af respondenterne *ikke* forholder sig til offentligretlig regulering ved konstateringen af hævd. Det kan således konstateres, at branchen udarbejder hævdssager på forskelligt grundlag.

Tages undersøgelsen til næste skridt, ses det, at de som forholder sig til offentligretlig regulering, gør det på forskellige måder. Til spørgsmålet om der er forskel på hvorledes offentligretlig regulering inddrages i konstateringen, svarer respondenterne følgende:



Figur 5.2. Svar på spørgsmål 2.

Figur 5.2 viser, at 72,2 % af respondenterne svarer ja, hvilket betyder at næsten 3/4 af respondenterne ikke er konsistente med hvordan de inddrager offentligretlig regulering i deres sagsbehandling.

Undersøgelsen spørger ydermere respondenterne, om de vil uddybe hvad disse forskelle indebærer, hvortil det kan konstateres, at der respondenterne imellem ligeledes er stor forskel på proceduren. Spørgsmålet lyder: *"Hvis "Ja" til ovenstående: Har du mulighed for at uddybe hvorledes der er forskel på din inddragelse af offentligretlig regulering?"*, og svarerne dertil varierer bredt. Nedenfor er tre af de forskellige svar præsenteret:

1. "Vi skeler til retspraksis, så hvis et område er udlagt til grønt område i en lokalplan rådgiver vi kunden om at man iflg. retspraksis godt kan vinde hævd, men ikke må

bruge arealet i strid med planen."
2. "Jeg er kun obs på det i fht. fredninger og strandbeskyttelseslinje."
3. "Jeg mener hævd står over og derfor skal off. Regulering ikke med i vurderingen."

Til et spørgsmål omkring hvorvidt respondenten har en mening om landinspektørerne *bør* forholde sig til offentligretlig regulering, bliver der svaret meget forskelligt. Nedenfor er et udvalg de pågældende svar:

1. "Det bør vi helt klart, men der mangler klarhed (retspraksis) over hvilken indflydelse off. reg. har/skal have."
2. "Det bør vi."
3. "Ejer orienteres om konflikter, samt hvilke af dem han bør reagere på."
4. "Jeg mener det er enormt afhængig af sagen. Er der gode mål, hvor det entydigt kan konstateres, at der er vundet hævd (tydelige forhold der strider imod de registrerede mål) er off regulering ikke nær så relevant. Det er mere i de lidt tvivlsomme tilfælde, hvor jeg særligt støtter mig op ad dem."
5. "Det mener jeg ikke de skal."

Det kan af ovenstående svareksempler uddrages, både at der er uenighed om hvordan det bør være, men ligeledes, at respondenterne mener der mangler klarhed om hvilken indflydelse offentligretlig regulering har eller bør have.

5.2 Delkonklusion

Det kan fra spørgeskemaundersøgelsen konkluderes, at næsten 50 % af de privatpraktiserende landinspektører ikke forholder sig til offentligretlig regulering, når de i deres sagsbehandling skal konstatere, om der er vundet hævd eller ej. Ligeledes kan det fra undersøgelsen konstateres, at næsten 3/4 af de som forholder sig offentligretlig regulering ikke er konsistente med hvordan de inddrager det i deres sagsbehandling. Der bliver spurgt ind til disse forskelligheder, hvortil svarerne tydeligt viser, at nogle landinspektører inddrager det, som retspraksis siger de bør inddrage, nogle inddrager en mindre del og nogle forholder sig ikke til offentligretlig regulering overhovedet.

Til et spørgsmål om hvorvidt respondenterne mener, at offentligretlig regulering bør inddrages, er der ligeledes meget forskellige svar. Nogle mener, at de bør forholde sig til det men mangler klarhed over hvordan, nogle mener der kun er få reguleringer der bør tages hensyn til, og nogle mener at offentligretlig regulering ingen indflydelse skal have ift. konstatering af hævd. Der hersker altså både uenighed og klarhed om emnet.

Endeligt kan det således konkluderes, at sager vedr. ejendomsberigtigelse som følge af hævd, har et forskelligt udfald, alt afhængig af hvilken landinspektør, der har udarbejdet sagen.

Afgrænsning 6

Dette kapitel skal søge at opsamle de i projektets foranalyse indsamlede observationer, for at kunne belyse konklusionerne deraf og anvende disse som grundlag for projektets problemformulering. Problemformuleringen vil danne baggrund for strukturen i den efterfølgende hovedanalyse.

Betingelserne for hævdserhvervelse er jf. Pagh (2017) opstået på baggrund af både bestemmelserne i Danske Lov og retspraksis som følge af domsafgørelser. Den specifikke betingelse vedr. offentligretlig regulering er ikke beskrevet i lovtekst, men stammer fra netop retspraksis, og der er indenfor de sidste 20 år afsagt dom i flere sager, som stadfæster denne retspraksis. Denne forandring til, at hævd nu ikke tilsidesætter alt, som for mange førhen har været antagelsen, skaber diskussion i branchen.

Eftersom at der ved registreringen af disse sager ingen kontrol af denne betingelse foregår, fandtes der ingen data for, om landinspektørerne forholder sig til offentligretlig regulering eller ej. Kapitel 5 på side 21 udfylder denne datamangel ved hjælp af en spørgeskemaundersøgelse, hvorfra det kan konkluderes, at forholdet mellem hvorvidt landinspektørerne forholder sig til offentligretlig regulering i deres hævdskonstatering er cirka 50/50. Det betyder altså, at det kun er ca. halvdelen af de privatpraktiserende landinspektører, der forholder sig til retspraksis.

Der er flere årsager til hvorfor dette i praksis er problematisk. F.eks. er offentlige arealer, som i forskellige typer af planer er udlagt til offentlige formål, herunder skov, parker og andre rekreative tiltag, sårbare for at blive en del af private borgeres ejendomme. Myndighederne står herefter med dilemmaet om hvorvidt de skal forsøge at få gennemført en ekspropriation over det pågældende areal, eller om de blot skal indse, at det pågældende areal nu ikke længere er muligt at tilbyde offentligheden som lovet i diverse planer. Et konkret eksempel på hvilken effekt en sådan situation kan have er, hvis ejendomsretten til et stykke fredskov vindes, og skoven således ændres fra offentlig skov til privat skov. Reglerne for hvordan man må færdes, hvornår man må færdes samt hvor man må opholde sig, ændres, til eventuel gene for skovens gæster.

Et andet problem ved det forskellige konstateringsgrundlag er, at to parter i to forskellige ejendomsberigtigelser, som ellers indeholder ens forhold, kan få forskellige udfald afhængig af den valgte landinspektør.

Der er altså behov for en ens sagsudarbejdelse, som følger gældende regler herfor, hvad end de skal være som nu, eller skal nytænkes. Dette fører projektet til følgende problemformulering:

Hvilke foranstaltninger skal der til, for at få landinspektørerne til at følge hævdsinstituttets retningslinjer ift. konstatering af hævd, og bør disse eventuelt ændres?

Hovedanalysens kapitler skal på baggrund af den ovenstående opstillede problemformulering søge at indsamle relevant empiri. Denne empiri vil blive indhentet primært ved hjælp af interviewmetoden, eftersom der ikke forefindes tilstrækkeligt relevant litteratur på det pågældende specifikke område. Begrundelsen for valget af de relevante respondenter er beskrevet i afsnit 2.1, og vil ligeledes blive præsenteret i introduktionen til de individuelle afsnit. Resultaterne fra kapitlet skal bidrage til at kunne præsentere en anbefaling ift. projektets problematik.

Del II

Hovedanalyse

Interview med Tue Bing Trier

7

Tue Trier er specialistadvokat, som har været inddraget i diskussionen omkring hævd mod offentligretlig regulering, blandt andet til PLFs generalforsamling i september 2021. Det er nærlæggende at undersøge hvad Triers holdning til den i kapitel 5 udførte spørgeskemaundersøgelses resultater er, samt om han eventuelt har nogle synspunkter om hvordan branchen skal forholde sig til offentligretlig regulering, når hævd skal konstateres. Nedenstående afsnit vil redegøre for de for projektet relevante synspunkter der til interviewet kom frem. Interviewguiden og et referat kan ses i bilag B.

Trier bliver først og fremmest spurgt ind til hvad hans mening om resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen, og svarer dertil, at de er overensstemmende med hans egen forestilling om branchen, altså at der ca. er en 50% chance for at vinde hævd, selvom den pågældende råden strider imod offentligretlig regulering. Desuden påpeger han, at han mener en af de mere presserende problemstillinger ved at der ikke bliver taget højde for offentligretlig regulering er, at mange offentligt ejede ejendomme er sårbare overfor tab af areal som følge af hævd, da disse ejendomme ikke bliver beset så ofte, og når de rent faktisk bliver beset, er det som regel af kommunens driftsfolk, som primært er der i vedligeholdelsesøjemed.

I forbindelse med et spørgsmål om Vestre Landsretssagen fra 2015, vedr. hævd over et lokalplanudlagt fællesareal, påpeges det af Trier, at han læser retspraksis som beskrevet i afsnit 3.2.1 på side 12, altså at der godt kan vindes ejendomshævd, men at der ikke må have foregået en råden i strid med offentligretlige foreskrifter på det pågældende areal. Dette kan føre til uhensigtsmæssige situationer for alle parter, f.eks. at kommunen nu har afgivet noget areal af et område, som egentlig er udlagt til et offentligt formål, samt at den nye ejer nu står med areal, der ikke nødvendigvis kan anvendes som sit ejet, og værre endnu, at der på det pågældende areal måske står et skur eller lign., som personen nu, pr. påbud fra kommunen, skal fjerne. Det tjener altså i mange eksempler ikke umiddelbart nogen af parterne, at der i disse tilfælde kan vindes ejendomshævd, og det er en problemstilling Trier mener, der er behov for at blive taget stilling til i praksis. Det bliver påpeget, at betingelsen om god tro måske kan/bør have en rolle i den subjektive vurdering af den pågældende råden. Hvis der f.eks. er tale om en råden over en anden privat ejendom, i form af et mindre stykke have eller lign., kan den rådende godt have været i god nok tro, såfremt der har været en stilletiende accept fra modparten. Modsat, hvis der er tale om en råden ind over et offentligt areal, må det antages, at råderen er klar over, at dette areal tjener et større samfundsmæssigt formål, end f.eks. et tilgrænsende privat haveareal, og at den rådende således har været i *for ond tro* og dermed ikke bør kunne vinde hævd.

Som inspiration til en mulig løsning påpeges det af Trier, at vejlovens § 60 stk. 2, som siger at der ikke kan vindes hævd over offentlige, udskilte veje, måske kunne anvendes som

udgangspunkt til en lignende bestemmelse i en anden lov, som omhandler andre offentlige ejendomme, som er sårbare overfor hævdserhvervelse.

Der bliver spurgt ind til, om ikke matrikelmyndigheden bør have ansvaret for at kontrollere, om den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering, på samme måde, som at den kontrollere de andre matrikulære forandringer for, om de er i strid med anden lovgivning. Dertil bliver der svaret, at der ligger en stor udfordring ved denne løsning i, at det ingen måde er nemt at vurdere, om den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering. I forbindelse med konstateringen skal der udføres en juridisk vurdering af det der bliver rådet over, og Trier læser Udstykningslovens § 20 som en proces- og formalitetsbestemmelse, hvor der kontrolleres efter nogle ret faste parametre, og således konstatere om den pågældende matrikulære forandring kan lade sig gøre eller ej. Matrikelmyndigheden vil ikke være i stand til at foretage denne juridiske vurdering, da det kræver bemærkninger fra sagens parter samt en visuel, fysisk bedømmelse af området, og dette taler imod at ejendomsberigtigelse skal ind under Udstykningslovens § 20.

Trier påpeger, i forbindelse med et spørgsmål om ulovlige forhold der opstår efter hævdserhvervelse, at det må handle om at få fastlagt nogle mere faste rammer for landinspektørerne, eftersom det er dem der er ansvarlige for at konstatere hævden ude i marken. Det kan f.eks. gøres ved hjælp af en vejledning om hævd. Det gode ved en sådan er, at den skaber synlighed om emnet uden at det nødvendigvis kræver lovændringer, hvorfor de nødvendige ressourcer ikke vil være så mange, som ved f.eks. en lovændring eller en lovvedtagelse. Et andet aspekt hertil er, at domstolene ikke er vant til at behandle sager om hævd på samme måde som landinspektørerne er, og læner sig rigtig meget op af landinspektørerne, når der skal afsiges kendelser. Dette argumenterer for, at det bør være brancheforeningerne der tager initiativet til at få udarbejdet det materiale der nu engang giver mening, hvad end det er en vejledning, en lov eller noget tredje. Trier bliver, i forbindelse med ovenstående, spurgt ind til, om det kan forventes, at de som er uenige med retspraksis, og på trods af en forståelse herfor, til stadighed ikke overholder den, vil følge reglerne såfremt de bliver belyst i en vejledning. Han svarer, at når der er uenighed om et emne, er første skridt at få klarlagt hvad det egentligt er parterne er uenige om. Det påpeges, at der er brug for at få klarlagt praksis, da uenigheden blandt landinspektørerne højst sandsynligt bygger på forskellige udlæg af domme og forskellig forståelse af praksis.

7.1 Delkonklusion

Specialistadvokat Tue Trier påpeger, at resultaterne fra foranalysens spørgeskemaundersøgelse stemmer overens med hans egen forestilling om branchen, samt at en af de større problemstillinger i forbindelse hermed, er at de offentlige ejede ejendomme er meget sårbare overfor hævdserhvervelse, da ejeren selvsagt ikke på samme måde som ved private ejendomme, kan føre kontrol for en eventuelt uberettiget råden.

Trier påpeger i forhold til Vestre Landsretssagen fra 2015, at det på mange måder er uhensigtsmæssigt, at der kan vindes ejendomshævd over offentlige arealer, da det ikke umiddelbart tjener nogen af parterne særlig godt. Kommunen mister rådigheden over noget areal, som skal tjene et større samfundsmæssigt formål, og borgeren for ejerskab over et areal han alligevel ikke må anvende frit. Vejlovens § 60 stk. 2, som siger at der

ikke kan vindes hævd over offentlige, udskilte veje, kan måske anvendes som inspiration til eventuelle nye lovbestemmelser på området.

I forhold til om GST bør have ansvaret for at kontrollere ejendomsberigtigelse på lige fod med de andre typer af matrikulære forandringer, påpeger Trier, at hævdskonstateringen er en større juridisk vurdering, som er uforenelig med Udstykningslovens § 20, da det i højere grad er en proces- og formalitetsbestemmelse.

Trier foreslår, at der bliver fastlagt nogle rammer for landinspektørerne, da det er dem der står med hævdskonstateringen i marken. Dette kan gøres i form af en vejledning, som skaber synlighed og kan agere hjælpeværktøj, uden at der skal vedtages lovbestemmelser. Da domstolene ikke er i berøring med hævd nær så ofte som landinspektørerne er, bør det være brancheforeningerne der tager initiativet hertil.

Ramhøjs forslag til lov om hævd 8

I fagbladet Landinspektøren har lektor emeritus Lars Ramhøj i 2020 skrevet en artikel om hvorvidt det er tid til en lov om hævd. Nærværende kapitel vil søge at belyse de i artiklen nævnte synspunkter, med henblik på at søge inspiration i forhold til den i projektet opstillede problemformulering.

Ramhøj har i artiklen bl.a. fokus på, at lovgrundlaget for hævdserhvervelse er spinkelt, i og med at Danske Lov er det eneste lovtekst der er med til at bestemme hvordan hævd vindes. Resten stammer fra retspraksis, som i løbet af de sidste ca. 350 år har ændret sig meget, ligesom at samfundet har ændret sig meget i samme tidsramme, hvor disse bestemmelser har været anvendt. Han oplever usikkerhed og ukendskab, som fører til forkert retsanvendelse og potentielt urigtige afgørelser.

Ramhøj foreslår, at de centrale principper for hævdserhvervelse kodificeres ved fastlæggelse i en lov om hævd, og ydermere at der i lovbemærkningerne gives uddybende forklaringer og supplerende retningslinjer, som skal guide branchen.

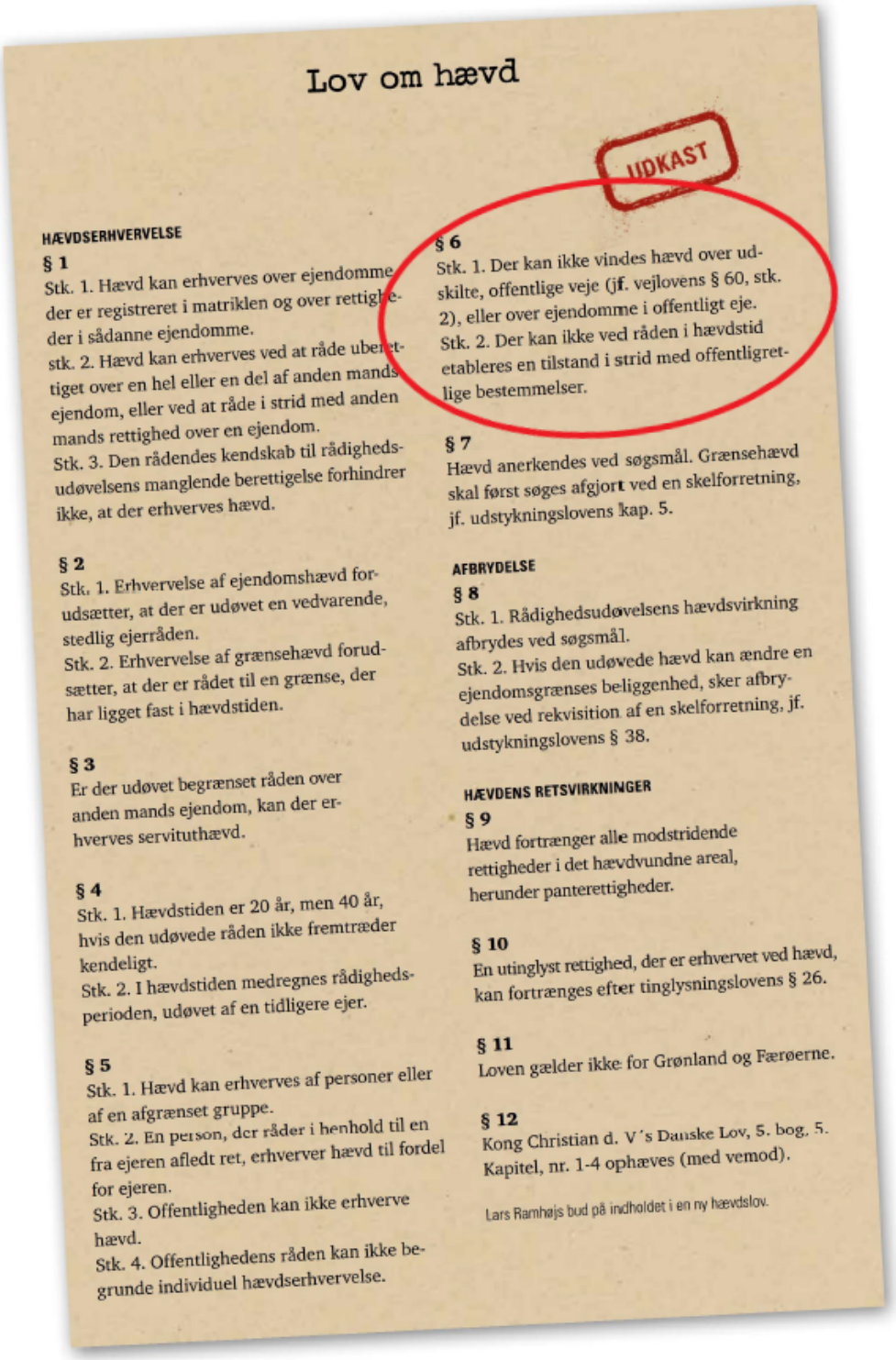
I artiklen argumenteres der for lovforslagets indhold i forhold til alle de i forslaget præsenterede paragraffer. Specifikt om det der er relevant for nærværende projekt, nævner Ramhøj blandt andet, at det er for unuanceret, at de seneste domme på området afviser hævdserhvervelse, hvis der er rådet i strid med offentligretlig regulering. Han mener, at såfremt der er udøvet en råden som ejer, må det indebære ejendomshævd medmindre de herved opståede ejendomsforhold strider imod offentligretlige bestemmelser. Såfremt den pågældende råden har været modstridende med offentligretlig regulering, skal denne ophøre, ligesom retspraksis angiver det nu. Det påpeges, at det kan være en fordel for den rådende trods alt at vinde ejendomshævd, i forhold til bebyggelsesprocenten på ejendommen.

Ramhøj foreslår ydermere, at det i loven præciseres, at offentligheden ikke kan vinde hævd, samt at offentlighedens råden ikke kan begrunde individuel hævd. Ligeledes mener Ramhøj heller ikke, at hævd bør kunne erhverves over offentligt ejede ejendomme, da de, som nævnt af Tue Trier jf. afsnit 7, er mere sårbare for hævdserhvervelse grundet det naturlige mangel på opsyn fra ejeren.

Ramhøjs endelige opfordring går på, at Den Danske Landinspektørforening, sammen med Advokatrådet og Dommerforeningen, retter henvendelse til Justitsministeriet, med henblik på at der udarbejdes et lovforslag med tilhørende cirkulære, for på den måde at få bugt med den til dels forældede og modstridende retstilstand hævdsinstituttet på nuværende tidspunkt bygger på.

På firgur 8.1 kan Lars Ramhøjs forslag til en lov om hævd ses. I lovforslaget er det §

6, omhandlende hævd mod offentligretlig regulering samt mod offentlige ejendomme, som vurderes relevant for nærværende projekt.



Lov om hævd

UDKAST

HÆVDSERHVERVELSE

§ 1
Stk. 1. Hævd kan erhverves over ejendomme der er registreret i matriklen og over rettigheder i sådanne ejendomme.
stk. 2. Hævd kan erhverves ved at råde uberettiget over en hel eller en del af anden mands ejendom, eller ved at råde i strid med anden mands rettighed over en ejendom.
Stk. 3. Den rådendes kendskab til rådighedsudøvelsens manglende berettigelse forhindrer ikke, at der erhverves hævd.

§ 2
Stk. 1. Erhvervelse af ejendomshævd forudsætter, at der er udøvet en vedvarende, stedlig ejerråden.
Stk. 2. Erhvervelse af grænsehævd forudsætter, at der er rådet til en grænse, der har ligget fast i hævdstiden.

§ 3
Er der udøvet begrænset råden over anden mands ejendom, kan der erhverves servituthævd.

§ 4
Stk. 1. Hævdstiden er 20 år, men 40 år, hvis den udøvede råden ikke fremtræder kendeligt.
Stk. 2. I hævdstiden medregnes rådighedsperioden, udøvet af en tidligere ejer.

§ 5
Stk. 1. Hævd kan erhverves af personer eller af en afgrænset gruppe.
Stk. 2. En person, der råder i henhold til en fra ejeren afledt ret, erhverver hævd til fordel for ejeren.
Stk. 3. Offentligheden kan ikke erhverve hævd.
Stk. 4. Offentlighedens råden kan ikke begrunde individuel hævdserhvervelse.

§ 6
Stk. 1. Der kan ikke vindes hævd over udskilte, offentlige veje (jf. vejlovens § 60, stk. 2), eller over ejendomme i offentligt eje.
Stk. 2. Der kan ikke ved råden i hævdstid etableres en tilstand i strid med offentligretlige bestemmelser.

§ 7
Hævd anerkendes ved søgsmål. Grænsehævd skal først søges afgjort ved en skelforretning, jf. udstykningslovens kap. 5.

AFBRYDELSE

§ 8
Stk. 1. Rådighedsudøvelsens hævdsvirkning afbrydes ved søgsmål.
Stk. 2. Hvis den udøvede hævd kan ændre en ejendomsgrænses beliggenhed, sker afbrydelse ved rekvisition af en skelforretning, jf. udstykningslovens § 38.

HÆVDENS RETSVIRKNINGER

§ 9
Hævd fortrænger alle modstridende rettigheder i det hævdvundne areal, herunder panterettigheder.

§ 10
En utinglyst rettighed, der er erhvervet ved hævd, kan fortrænges efter tinglysningslovens § 26.

§ 11
Loven gælder ikke for Grønland og Færøerne.

§ 12
Kong Christian d. V's Danske Lov, 5. bog, 5. Kapitel, nr. 1-4 ophæves (med vemod).

Lars Ramhøjs bud på indholdet i en ny hævdslov.

Figur 8.1. Ramhøjs lovforslag, hvor den for nærværende projekt relevante § 6 er markeret. (Ramhøj, 2020)

8.1 Delkonklusion

Danske Lov er det eneste lovtekst der er med til at bestemme hvordan hævd konstateres. Resten stammer fra retspraksis, som under de sidste 350 år har ændret sig meget. Dette stiller høje krav til landinspektørerne, som til daglig skal holde sig opdateret ift. hvad der skal til, for at vinde hævd, og det fører til forkert retsanvendelse og potentielt urigtige afgørelser. Derfor foreslår Ramhøj at kodificere hævdsinstituttet i en lov om hævd.

I forhold til den specifikke problemstilling om offentligretlig regulering, foreslår Ramhøj, at denne lov skal indeholde en paragraf, der siger, at der ikke kan vindes hævd over udskilte, offentlige veje, eller over ejendomme i offentligt eje, samt at der ikke ved råden i hævdstid kan etableres en tilstand, som strider imod offentligretlige bestemmelser.

Interview med landinspektør Torben Juulsager 9

Nærværende afsnit vil omhandle synspunkterne fra et interview med landinspektør Torben Juulsager. Juulsager er formand for DdL, som i samarbejde med PLF har nedsat en arbejdsgruppe, der har til formål at belyse den pågående problematik vedr. hævd. Det er nærliggende at undersøge hvad DdL som forening mener om det pågældende problem, hvad den nedsatte arbejdsgruppe har beskæftiget sig med indtil skrivende stund, og ligeledes hvad de mener om den i kapitel 5 udførte spørgeskemaundersøgelse samt Tue Triers synspunkter fra kapitel 7. Interviewguiden og et referat fra interviewet kan ses i bilag B.

Først og fremmest påpeger Juulsager, at hans indtryk af branchen stemmer meget godt overens med resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen, og at han er bekendt med eksempler på både at der er tvivl om hvad retspraksis er, samt at branchen er decideret uenige.

Et af de mest relevante punkter i forbindelse med interviewet omhandler den nedsatte arbejdsgruppe, med repræsentanter fra PLF og DdL, som skal undersøge hævdsproblematikken nærmere. Brancheforeningerne har fulgt Ramhøjs og Triers råd om at dykke ned i problemstillingen, og har i den forbindelse søgt alliancepartnere til arbejdet. Der er indgået et samarbejde med foreningen Danske Ejendomsadvokater, og sammen skal de forsøge at danne et overblik over hvordan praksis er, samt hvordan den evt. bør være. De er indtil videre kommet frem til, at der som løsning på den uklare praksis er følgende muligheder:

- en ny hævdslov,
- en kommenteret udgave af Danske lov, hvor retspraksis bliver tilføjet og kommenteret eller
- en indsamling af domstolsafgørelser, som efterfølgende vil blive publiceret.

Første skridt i forbindelse med undersøgelsen af de ovenstående muligheder er, at undersøge om der foreligger forskningsbaseret arbejde på området, eller om der evt. kan udarbejdes projekter, som kan danne grundlag for videre undersøgelse af problematikken. Det kunne eventuelt være et Ph.d.-projekt. Foreningerne har hver især fået tildelt nogle relevante universiteter som der skal tages kontakt til, med henblik på forhåbentlig at kunne indsamle denne empiri. I løbet af maj 2022 skal foreningerne samle op på kontakten til universiteterne. Processen med at få dannet overblik over retspraksis, og finde en løsning på problemet, er fra DdL og PLFs side således i fuld gang.

Juulsager påpeger, at resultatet af samarbejdet sandsynligvis ikke ender med et blive en lov om hævd, da vedtagelsen af en lov er meget ressourcekrævende. Det er afgørende

for en vedtagelse af en ny lov, at Justitsministeriet ser problematikken loven skal løse, som et større samfundsmæssigt problem. Umiddelbart mener Juulsager, at det er mere realistisk med en kommenteret udgivelse af Danske Lov, indeholdende gældende retspraksis og vejledning om hvordan konstateringen skal foregå i kommentarerne.

Det er for Juulsager svært at komme ind på hvad en sådan kommentering vil skulle indeholde konkret. Retspraksis peger mod en retning, men er desværre for uklar og modstridende, hvorfor det altså er relevant med de indledende undersøgelse om emnet, f.eks. førnævnte Ph.d.-projekt, inden en kommentering kan påbegyndes. Såfremt det ikke er muligt at få klarlagt retspraksis nærmere, er det måske en mulighed at danne en form for konsensus i branchens rådgiverkredse, som kan anvendes indtil der eventuelt på et tidspunkt må ligge en ny domstolsafgørelse, som så vil danne grundlag for mere klar retspraksis. En sådan konsensus vil være et eksempel på relevant information at få skrevet ind som kommentar til Danske Lov. Juulsager nævner, at såfremt eventuelle undersøgelser kommer frem til, at der er behov for en ændring af gældende retspraksis, vil det kræve ny lovtekst på området, f.eks. i form af en lov om hævd. En kommentering af gældende lov og retspraksis kan ikke ændre på det, der nu engang er gældende.

Med henblik på at få belyst en for projektet konkret, juridisk problemstilling, bliver Juulsager spurgt ind til, om der, som retspraksis er nu, kan vindes hævd hvis der ved den pågældende ændring opstår et ulovligt forhold. Et eksempel er, at et hus står for tæt på skel efter ejendomsberigtigelsen er gennemført og skellet er ændret. Netop herfor mener Juulsager, at retspraksis er uklar. Der bliver henvist til, at Lars Ramhøj, i artiklen om ny hævdslov bragt i Landinspektøren, hævder at der ikke bør kunne vindes hævd såfremt der opstår et ulovligt forhold, medmindre dette lovliggøres inden registrering, ved f.eks. en dispensation. Juulsager mener ikke det urealistisk, at dette på sigt vil blive en del af konstateringsgrundlaget. I så fald vil landinspektørernes undersøgelsespligt blive væsentlig større, da der udover kontrol for om den pågældende råden har været lovlig også skal kontrolleres for bindinger i forhold til selve skelforandringen. Juulsager påpeger, at landinspektørernes oplysningspligt på nuværende tidspunkt vil gøre sig gældende, ved et eksempel som ovenstående. Det betyder at en landinspektør, hvis stillet overfor en sådan situation, vil være påkrævet at underrette parterne om at der altså opstår et ulovligt forhold, selvom det ikke på nuværende tidspunkt er landinspektørens ansvar at bringe forholdet i orden.

9.1 Delkonklusion

Juulsager påpeger, ligesom Trier, at hans indtryk af branchen stemmer godt overens med de i spørgeskemaundersøgelsen uddragede resultater.

Den nedsatte arbejdsgruppe med medlemmer fra PLF og DdL har siden efteråret 2021 arbejdet på at følge op på Ramhøjs forslag om en ny lov om hævd. I forarbejdet hertil er der indgået et samarbejde med Danske Ejendomsadvokater. Først og fremmest skal foreningerne forsøge at belyse problematikken, eventuelt med hjælp fra akademiske projekter, herunder et potentielt Ph.d.-projekt, hvorfor der tages kontakt til nogle udvalgte universiteter. Forhåbningerne er, at der på sigt er nok empiri indsamlet, til at kunne gå videre til enten Justitsministeriet med henblik på en ny lov, eller alternativt at kunne

udarbejde en kommenteret udgave af Danske Lov, som så ville indeholde beskrivelser af retspraksis, og andet relevant information til udarbejdelsen af en hævdssag.

Diskussion 10

Efter at have indsamlet information og inspiration igennem nærværende projekts forskellige analyser, er det relevant for projektets faglige formåen at diskutere dette empiri. Først efter at have forholdt sig kritisk og reflekterende til det indsamlede empiri, hvor resultaterne bliver stillet overfor hinanden og sat i relation til andre synvinkler og sammenhænge, kan eventuelle konflikter og fejlkilder blive synliggjort.

Nærværende projekt kan først og fremmest, jf. de forskellige udførte analyser og interviews, konstatere at det er et problem, at de privatpraktiserende landinspektører er i tvivl og/eller uenige om hvorvidt offentligretlig regulering skal tages højde for eller ej. Trier påpeger de sårbare, offentlige arealer, Ramhøj påpeger at det fører til forkert retsanvendelse og potentielt urigtige afgørelser og at DdL og PLF, i samarbejde med Danske Erhvervsadvokater, arbejder på en løsning bekræfter ligeledes, det er et presserende emne, der bør blive taget hånd om.

Det, som nu er vigtigt at få klarlagt, er både hvilken form en løsning på problemet skal have, altså hvordan den skal formidles, samt hvad den skal indeholde. Der er jf. nærværende projekts analyser umiddelbart opstået tre muligheder ift. hvilken form en potentiel løsning kan have:

- en vejledning om hævd,
- en kommenteret udgave af Danske Lov eller
- en ny lov om hævd.

I det følgende vil fordelene og ulemperne for hver af de tre løsningsmodeller blive belyst.

Vejledning om hævd

Jf. Hans Reitzels Forlag (2020) er en vejledning et juridisk værktøj, som bliver udarbejdet til ministerier og andre overordnede myndigheder, med henblik på at at fastlægge hvordan et regelsæt skal forstås af underordnede myndigheder. Det betyder altså, at en vejledning knytter sig til en specifik lovtekst, og desuden også kun er gældende for myndigheder. Disse forhold taler imod at anvende en vejledning som formidlingsløsning, da det ikke er muligt at samle andet en beskrivelser om lovbestemmelser samt hvordan de skal bruges deri. Retspraksis på baggrund af domskendelser kan altså ikke indgå i en vejledning, ligesom at en evt. konsensus om praksis heller ikke vil kunne.

Eftersom retspraksis på området ikke vil kunne inkorporeres i en vejledning, da retspraksis ikke er hængt op på nogen lovbestemmelser, vurderes det at en vejledning ikke er en hensigtsmæssig formidlingsmulighed trods de klare fordele en vejledning har ift. f.eks. en lov, herunder en lavere ressourcenødvendighed.

Lov om hævd

Den klare fordel en vedtagelse af ny lov om hævd har, er at den har stor retskildemæssig værdi. Branchen vil altså i højere grad være bundet til blandt andet konstateringsbestemmelserne, herunder at hævd ikke må stride imod offentligretlig regulering, end den er nu. Den vil skabe samme belysning af emnet, omend ikke større, som en vejledning eller en kommenteret udgave af Danske Lov vil gøre, og det vurderes, grundet uenigheden blandt landinspektørerne, at være en stor fordel, at branchen er nødsaget til at forholde sig til de bestemmelser der vil blive præsenteret i en eventuel lov.

Der kan argumenteres for, at der efter en lovvedtagelse til stadighed kan være uklarheder om praksis i branchen. Lovbestemmelser kan være komplekse, og giver angiveligt ikke samme detaljerede og beskrivende information, som en vejledning eller kommentering af lovbestemmelser gør. Umiddelbart kan der argumenteres for, at der, udover en ny lov, også vil være behov for et/en dertilhørende cirkulære/vejledning, for at sikre, at branchen forstår hvordan bestemmelserne i praksis skal overholdes, og dermed at sagernes forskelligartethed ophører.

Den store ulempe ved en lovvedtagelse er, at det er ressourcekrævende. Det tager lang tid, både forarbejdet, udarbejdelsen og godkendelsen. Det vil angiveligt kræve meget undersøgelse af praksis, for at kunne overbevise Justitsministeriet om, at det er et samfundsmæssigt problem. Hvis der derudover også vil skulle udarbejdes et cirkulære eller en vejledning, er der ved denne formidlingsmodel et væsentligt større behov for ressourcer, end ved de andre muligheder.

Såfremt brancheforeningerne i forbindelse med de igangværende undersøgelser af retspraksis finder frem til, at der er forhold der ønskes ændret, vil der som udgangspunkt skulle vedtages en ny lov. Retspraksis kan godt ændres ved at den underkendes af en dom eller afgørelse, men branchen kan ikke modsige sig eller forandre det der nu engang er retspraksis. En ny lov vil dog give muligheden for at nytænke hævdsbegrebet, såfremt det enten bliver nødvendigt eller der er ønske herom.

Kommenteret udgave af Danske Lov

Ved en kommentering af en lov er det op til forfatteren/forfatterne, at afgøre hvad kommentarerne skal indeholde og bygge på. Det er en almindelig udgivelse på samme måde som artikler og andet faglitteratur om et bestemt emne. En kommentering af Danske Lov 5.5.1 og 5.5.2 vil kunne bidrage med både at kaste lys over ikke kun lovbestemmelsernes anvendelse, men også det retspraksis der igennem tiden har samlet sig, anbefalinger til branchen samt oplysninger om eventuelle konsensusser branchen har vedtaget. Alt det relevante information der måtte forelægge i forhold til konstateringen af hævd og udarbejdelse af hævdssager, vil altså kunne inddrages i en sådan udgivelse.

Eftersom at en kommentering af Danske Lov vil være en helt almindelig udgivelse, vil den også være tilgængelig for offentligheden, hvilket angiveligt vil kunne hjælpe den almindelige borger med at forstå hævdsbegrebet, beskytte sig herimod og ligeledes kende sine rettigheder.

En kommentering af Danske Lov vil selvsagt ikke have samme retskildemæssige værdi, som

en ny hævdslov vil. Udgivelsen vil derfor kræve en hvis omtale, med henblik på at få oplyst branchen om hvad der gør sig gældende, hvis udgivelsen vil skulle have en chance for at medvirke til en oplysning af landinspektørerne, og således en ensartet sagsudarbejdelse.

Som det er nævnt ovenfor, kan en kommentering af Danske Lov naturligvis ikke forandre hverken lovbestemmelser eller retspraksis, men kun forholde sig til det der er gældende. Hvis branchen ønsker at få gennemført nogle ændringer af den måde hævd konstateres på, vil det skulle gøres igennem en ny lov om hævd. Det vurderes dog, at kommenteringen vil være et fornuftigt første skridt, som, hvis nødvendigt, kan danne grundlag til en eventuelt lov om hævd samt hertilhørende cirkulære. Det er muligt, at en sådan kommentering vil skabe nok klarhed i branchen til at problemet bliver bragt til et minimum, og hvis det så viser sig at være nødvendigt med en lov om hævd, vil arbejdet med loven angiveligt være lettet en del, eftersom mange af bestemmelserne der vil skulle nedskrives i loven, vil være at finde i kommenteringen.

10.1 Indholdet i løsningsforslaget

At fastlægge hvad der vil skulle indgå i et løsningsforslag, hvad end det bliver i form af en lov, en kommenteret udgave af Danske Lov eller noget helt tredje, er et komplekst og ressourcekrævende arbejde. Det konkrete arbejde kunne f.eks., som beskrevet af Juulsager i kapitel 9, tage udgangspunkt i et Ph.d.-projekt, hvor der bliver samlet op på alt retspraksis og de lovbestemmelser der foreligger, og ligeledes taget højde for, om reglerne er tidsvarende ift. den udvikling samfundet har været igennem siden Danske Lov blev vedtaget i 1683. Nærværende projekt kan derfor ikke præsentere en endegyldig anbefaling ift. et komplet løsningsforslag, som skal omhandle hele hævdsbegrebet. I forhold til projektets specifikke problemstilling vedr. hævd imod offentligretlig regulering, er der dog nogle forhold, der bør diskuteres.

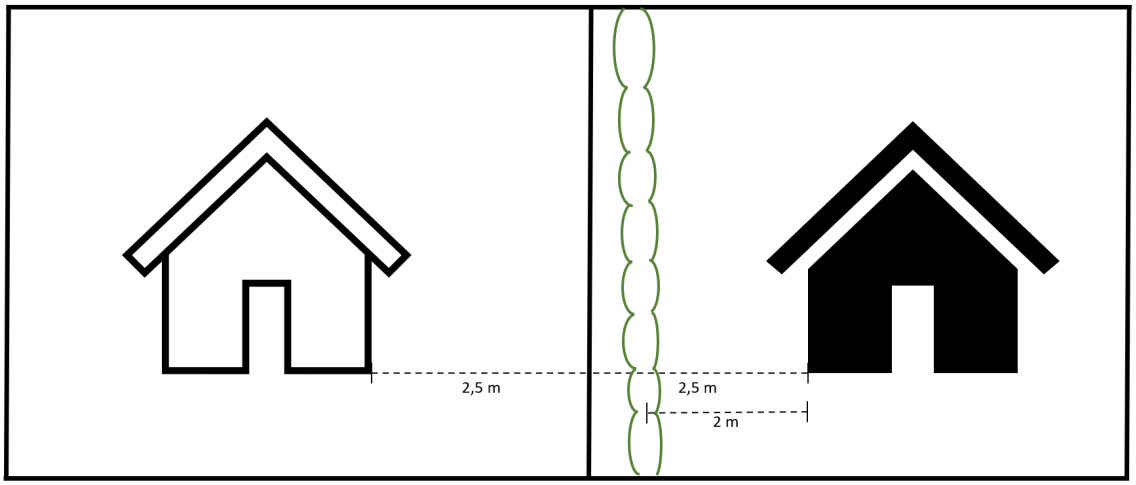
Såfremt der ikke skal laves en lovændring, men i stedet en kommentering af Danske Lov eller en vejledning, er det nærlæggende, blot at forholde sig til retspraksis samt de eksisterende bestemmelser, og få det formidlet på en så klar og tydelig måde, som overhovedet muligt. For at kunne gøre det, er det nødvendigt først at få klarlagt helt præcist, hvad retspraksis er. Det vil således betyde, at de domme og afgørelser der har været, som bidrager hertil, skal fremsøges og analyseres. Umiddelbart er der i branchen en tydelig overvægt mod at hævd ikke tilsidesætter alt andet, og at man dermed ikke kan vinde hævd over offentligretlig regulering. Det der vil skulle klarlægges, er f.eks. hvad offentligretlig regulering er, og om det er alle former for offentligretlig regulering denne betingelse skal dække over. Når der er styr på hvilke typer af offentligretlig regulering der ikke kan vindes hævd over, skal det praktiske også klarlægges. Som det er nu, er det op til landinspektøren selv at holde styr på, om den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering. Ved en arealoverførsel, sammenlægning, udstykning eller matrikulering bliver dette forhold kontrolleret igennem Udstykningskontrolskemaet samt nogle automatiske kontroller ved Geodatastyrelsen. Der kan argumenteres for, at det procesmæssigt burde være det samme for ejendomsberigtigelse, men som Tue Trier påpeger i kapitel 7, er hævdssituationer underlagt en større, juridisk vurdering, end de andre typer af matrikulær forandring er. F.eks. vil man angiveligt ikke kunne få et system til at kontrollere for, om den rådende har rådet i god eller ond tro, eller om den pågældende

råden har pågået kontinuerligt i hævdstid. Det kræver samtale med parterne og visuel besigtigelse. Det vil således angiveligt kun være betingelsen om offentligretlig regulering, der kan kontrolleres systematisk, hvis processen skal ændres. Den systematiske kontrol kunne implementeres ved hjælp af udstykningskontrolskemaet, eller ved at landinspektøren selv udarbejder et bindingskort over området.

Hvis løsningen skal formidles ud som en ny lov, åbner muligheden for at forandre betingelserne sig. Det giver således anledning til at overveje, om der er forhold der bør nytænkes, som på nuværende tidspunkt er mindre hensigtsmæssige.

Et af de væsentlige punkter, som nærværende projekt finder uhensigtsmæssigt er, at der kan vindes hævd over offentligt ejede arealer. Både Tue Trier og Lars Ramhøj påpeger, at disse ejendomme er sårbare, da der ikke bliver ført opsyn med disse, på samme måde som med private ejendomme. Det vurderes, at det vil tjene den offentlige myndighed, men også borgeren bedre, hvis ikke dette var en mulighed. Borgeren vil selvfølgelig få flere kvadratmeter tilført sin ejendom, hvilket potentielt kan åbne for muligheden for tilbygninger, men taget de negative aspekter i betragtning, herunder at borgeren ikke kan anvende dette areal som sit ejet, og at kommunen mister ejerskabet over et areal der har en større samfundsmæssig betydning, vurderes det at være mere hensigtsmæssigt, at der ikke kan vindes hævd over disse arealer.

Et andet punkt projektet finder uhensigtsmæssigt er, at der på nuværende tidspunkt umiddelbart gerne må opstå ulovlige forhold. Som Ramhøj foreslår jf. kapitel 8, bør det, i tilfælde af lovændring, tilføjes som en bestemmelse, at der ved hævd ikke må opstå ulovlige forhold, ligesom at der på nuværende tidspunkt heller ikke må have været rådet ulovligt. Et eksempel på et ulovligt forhold der kan opstå ved ejendomsberigtigelse, er illustreret på figur 10.1.



Figur 10.1. Et eksempel på at det sorte hus vil komme for tæt på skel, efter registrering af ejendomsberigtigelse som følge af hævd.

Eksemplet vist på ovenstående figur 10.1, skal forestille to ejendomme i et villakvarter, hvor husene er blevet bygget med 2,5 meter til skel. Hækken bliver dog ved et uheld plantet 0,5 meter for langt inde på det sorte hus' grund, og efter 20 år hvor det hvide hus har anvendt det ekstra areal som have, opdages det at hækken står forkert, og der igangsættes

en proces med en landinspektør. Såfremt landinspektøren konstaterer, at der kan vindes hævd, vil skellet blive flyttet, og det sorte hus vil derefter jf. Bygningsreglementet 2018 (BR18) § 177, ligge 0,5 meter for tæt på skel. Der opstår således et ulovligt forhold, da bygningen ikke længere lever op til de i byggetilladelsen nedskrevne vilkår, og ejeren af det sorte hus står nu selv for at få det bragt i orden. Det er ikke givet, at ejeren kan få lovliggjort forholdet retligt, altså ved en tilladelse til forholdet, og hvis ikke det kan lade sig gøre, skal forholdet bringes i orden ved fysisk lovliggørelse, altså ved at bygningen fysisk enten ombygges eller nedrives.

Det skal påpeges, at den ovenstående situation uanset hvad, vil have en negativ virkning på den ene eller den anden ejendom. Godkendes ejendomsberigtigelsen opstår der et ulovligt forhold for ejendommen med det sorte hus. Godkendes ejendomsberigtigelsen ikke, grundet netop dette ulovlige forhold, er ejerne efterladt med at hækken står forkert, og altså vil skulle flyttes, såfremt den skal repræsentere skellet. Det er ikke sikkert at det er ejeren af det hvide hus der har plantet hækken, men nu, da der ikke kan vindes hævd, skal han opgive et haveareal, og begge parter skal leve med at hækken skal genplantes. Det er altså en problematisk situation uanset hvad, men det vurderes, at en hæk der skal genplantes er mindre problematisk, end at få fysisk lovliggjort en bolig, der står for tæt på skel. Det vil angiveligt være mindst besværligt for alle parter, hvis landinspektøren inden sagens afgørelse kontrollerede med den pågældende kommune, om forholdet retligt vil kunne lovliggøres.

10.2 Yderligere tanker

I forbindelse med ovenstående diskussion om hækken der står forkert i mellem to private borgere, opstod der en undren vedr. skelfastlæggelse af ejendomme i forbindelse med køb og salg. Spørgsmålet omhandler, hvorvidt det på sigt vil give højere datakvalitet i matriklen, og ydermere færre tvister om ejendomsgrænserne, hvis der i forbindelse med køb og salg af ejendomme var krav om udførelse af en skelfastlæggelse. Torben Juulsager er blevet spurgt ind i forhold hertil, og påpeger i den forbindelse, at forslaget tidligere har været drøftet i branchen, og i forbindelse hermed også, om servitutter bør blive opdateret ved køb og salg. Forslaget mødte kritik fra andre parter, der forlød sig på at det blot ville være et gavnligt forretningsgrundlag for landinspektørforretningerne.

Der er selvsagt ingen tvivl om, at et sådant tiltag vil give mere arbejde til landinspektørfirmaerne, men det vil angiveligt også skabe større ejendomsretlig sikkerhed for boligejerne, da de med større nøjagtighed ved hvad de ejer, hvad de må råde over og således også at de betaler det rigtige i ejendomsskat. At få gennemført dette tiltag vil umiddelbart være en besværlig proces, men det kan potentielt være gavnligt blot at tage kontakt til f.eks. Dansk Ejendomsmæglerforening, med henblik på at få en aftale på plads om, at de bør anbefale boligejerne og boligkøberne, at få skelfastlagt den pågældende ejendom i forbindelse med handlen. Ejendomsmægleren kan evt. selv stå for rekvireringen af landinspektøren, og prisen for en skelfastlæggelse vil umiddelbart være af mindre betydning, ift. den samlede pris for hele bolighandlen, specielt taget i betragtning hvad den kan ende med at betyde på lang sigt.

10.3 Anbefaling

Det nærværende projekts anbefaling bygger på den information der i løbet af projektet er indsamlet, analyseret, diskuteret og således omdannet til viden. Anbefalingen vil opbygges med først at argumentere for valget af formidlingsmetode til selve løsningsforslaget, og derefter for det indhold der skal præsenteres i løsningen.

På baggrund af, at det er presserende, at få landinspektørerne til at konstatere hævd ensartet, vurderes en kommentering af Danske Lov at være det mest fordelagtige bud på en formidlingsløsning, på nuværende tidspunkt. Dette skyldes, at en sådan udgivelse angiveligt hurtigere vil kunne frigives, end en lov vil kunne vedtages, samt at langt de fleste af reglerne for hævd stammer fra retspraksis, som med fordel bør blive formidlet på en forståelig og overskuelig måde. Det vurderes, at kommenteringen af Danske Lov vil kunne bidrage med en tilstrækkelig uformel belysning af disse betingelser, som kan fungere som redskab til landinspektørerne, til når de i marken skal vurdere, om der kan vindes hævd eller ej.

Den af DdL og PLF nedsatte arbejdsgruppe bør være initiativtagere for dette projekt, og arbejdet kan med fordel understøttes af f.eks. forskning fra landets universiteter, og eventuel samarbejde med landinspektøruddannelsens lektorer på Aalborg Universitet.

I forhold til selve indholdet af løsningsforslaget, er det besværligt for nærværende projekt at præsentere en fyldestgørende beskrivelse af alle betingelserne for konstateringen, da der, som beskrevet ovenfor, er et behov for at få klarlagt retspraksis, evt. med hjælp fra de danske universiteter.

I forhold til netop hævd mod offentligretlig regulering, er der dog nogle forhold fra retspraksis, der ikke er tvivl om. F.eks., at der ikke kan vindes hævd, hvis den pågældende råden har omhandlet færdsel i statsskov med motorkøretøjer, eller hvis den har stridet imod lokalplanbestemmelser. På trods af disse eksempler på klar praksis, er der umiddelbart stadig et behov for at afdække præcis hvad det er landinspektøren skal kontrollere under konstateringen. Indtil alt retspraksis er indsamlet og vurderet, må branchen altså forholde sig til det som retssagerne stadfæster, altså at der ikke kan vindes hævd, hvis den pågældende råden strider imod offentligretlig regulering. Dette skal i den kommenterede udgave at Danske Lov fastlægges, med henvisning til de stadfæstende domsafgørelser, og beskrivelser af hvad det er landinspektøren bør være opmærksom på, i den pågældende situation. Indtil der potentielt på et tidspunkt kan nedskrives noget mere konkret, f.eks. ligesom UKSen, der tjekker for nogle specifikke forhold ved en matrikulær forandring, kan en løsning være at landinspektøren udarbejder et bindingskort over det regulering der gør sig gældende på det specifikke område, for at danne et overblik, og således være i stand til at vide, om den eventuelle hævd har været modstridende.

Brancheforeningerne bør prioritere at få formidlet information om udgivelsen ud til landinspektørerne, f.eks. igennem fagbladet Landinspektøren og på det årlige vidensdelingsarrangement *Fagligt Møde*, med henblik på at skabe så stor omtale om problemet, og løsningen heraf, som muligt.

Skulle det vise sig, at udgivelsen af en kommentering af Danske Lov ikke løser problemet tilstrækkeligt, ved at landinspektørerne til stadighed ikke undersøger om hævden har

stridt imod offentligretlig regulering, er forhåbningen at den kan danne grundlag for en efterfølgende lov om hævd.

Såfremt arbejdet med en lov om hævd bliver igangsat, anbefaler nærværende projekt, at det med loven indføres, at der ikke kan vindes hævd over offentligt ejede arealer, samt at der ikke ved hævdserhvervelse må opstå ulovlige forhold. De offentlige ejendomme bør beskyttes, både på baggrund af deres sårbarhed, og det faktum at de som regel tjener et større samfundsmæssigt formål. Ift. at der ikke må opstå ulovlige forhold, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at landinspektøreren kontrollerer for dette inden ejendomsberigtigelsen registreres, med henblik på at undgå situationer hvor boligejeren selv skal stå for at få bragt et potentielt omkostningsfuldt forhold i orden.

Konklusion 11

Nærværende kapitel skal søge at konkludere de i projektet indsamlede informationer og observationer, med henblik på at belyse hovedpointerne og således gøre det klart hvad projektet potentielt kan bidrage med. Ligeledes er det nærlæggende at undersøge hvad der kunne have været relevant at undersøge yderligere, eller hvad er potentielt kunne have været gjort anderledes metodisk, for at belyse eventuelle fejlkilder.

Indledningsvist foretager nærværende projekt en redegørende analyse af hævdsinstituttet, som fastlægger, at der jf. retspraksis ikke kan vindes hævd, såfremt den pågældende råden har været i strid med offentligretlig regulering. På baggrund heraf foretages en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, som skal søge at fastlægge både om, samt eventuelt hvorledes, de privatpraktiserende landinspektører rent faktisk forholder sig til offentligretlig regulering, når de skal konstatere om der kan vindes hævd eller ej. Undersøgelsens resultater viser, at det kun er ca. halvdelen af landinspektørerne, der forholder sig til offentligretlige regulering, og ydermere, at ud af de ca 50 procent, forholder 73 procent sig forskelligt ift. hvilken type offentligretlig regulering der er tale om.

Med denne viden om problemets omfang, stilles nedenstående problemformulering:

> **"Hvilke foranstaltninger skal der til, for at få landinspektørerne til at følge hævdsinstituttets retningslinjer ift. konstatering af hævd, og bør disse eventuelt ændres?"**

Hovedanalysen søger at indsamle relevant empiri ift. løsningen af problemformuleringen, og da mængden af litteratur på området er begrænset, foretages der interview med specialist advokat Tue Trier og landinspektør Torben Juulsager. Ligeledes undersøges lektor emeritus Lars Ramhøjs forslag til en lov om hævd.

Empirien fra de i hovedanalysen udførte analyser, samt den indsamlede baggrundsviden fra foranalysen, er blevet anvendt som grundlag til en diskussion af netop de synspunkter analyserne har bidraget med. Diskussionen ender ud i en anbefaling af det herfra videre forløb, som forhåbentligt kan anvendes som inspiration til løsningen af problemstillingen.

Den endelige konklusion på projektet er, at der er behov for en klarlægning af retspraksis ift. betingelsen omhandlende offentligretlig regulering, og at den mest hensigtsmæssige løsning i skrivende stund er, at udgive en kommenteret udgave af Danske Lov, hvori retspraksis og eventuelle konsensusser bliver beskrevet tydeligt og detaljeret, således at udgivelsen kan anvendes som et værktøj for landinspektørerne, når de skal foretage den juridiske vurdering af om der kan vindes hævd.

11.1 Metodereflektion

I forhold til metodereflektion skal det påpeges, at projektet i princippet ikke har kunnet kontrollere, at det rent faktisk er privatpraktiserende landinspektører, der har besvaret det i foranalysen udsendte spørgeskema. Det ville have været muligt at kontrollere det, såfremt selve skemaet var blevet delt rundt til de forskellige firmaer som en udprintet version, men det har grundet mængden af tilgængelige ressourcer ikke været muligt. Det er en faktor der indtænkt i udførelsen af spørgeskemaet, ved at beskrive undersøgelsens forudsætninger klart og tydeligt af flere omgange, inden respondenterne får mulighed for at svare, hvorfor det vurderes, at sandsynligheden for respondenter, som falder uden for målgruppen, er lille.

Oprindeligt har det været planlagt, at der i projektet skulle indgå en komparativ analyse, med Norge og Sverige som de lande der skulle sammenholdes med Danmarks praksis. Analysen blev dog opgivet, da det ikke har været muligt at finde relevante, gyldige kilder til analysen, med de tilgængelige ressourcer.

Det vurderes, at juridisk metode angiveligt kunne have været anvendt som inspiration til projektets struktur, da projektet tilnærmelsesvis allerede bliver udført som den juridiske metode dikterer. Nærværende projekt afviger dog fra juridisk metode, da det ikke udelukkende er retskilder der bliver undersøgt i forbindelse med empiriindsamlingen, og det vurderes at det ikke vil have været gavnligt for projektet at undvære de udførte analyser.

Anvendelsen af den hermeneutiske metode vurderes at have bidraget positivt til opbyggelsen af den forståelse for emnet, som har gjort det muligt at udarbejde en diskussion og konklusion på projektet. Den oprindelige baggrundsviden er igennem de enkelte analyser blevet udbygget, fortolket og har således skabt ny forståelse for emnet, som har bidraget til at kunne udføre de efterfølgende analyser med en bredere forståelse. Dette har bidraget til, at der har kunnet stilles mere relevante og specifikke spørgsmål, som projektet har gjort fremskridt, hvilket endegyldigt danner en positiv spiral ift. at ny viden opnås.

Litteratur

Aarhus Universitet, **2022**. Aarhus Universitet. *Interviews*, 2022. URL `https://metodeguiden.au.dk/interviews`. Sidst set d. 31. marts 2022.

Baaner, **2019**. Lasse Baaner. *Friluftsliv og regelsammenstød*, 2019.

Ebdrup, **2012**. Niels Ebdrup. *Hvad er hermeneutik?*, 2012. URL `https://videnskab.dk/kultur-samfund/hvad-er-hermeneutik`. Sidst set d. 9. maj 2022.

Geodatastyrelsen, **2022**. Geodatastyrelsen. *Ejendomsdataprogrammet*, 2022. URL `https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/ejendomsdataprogrammet`. Sidst set d. 17. maj 2022.

Hans Reitzels Forlag, **2020**. Hans Reitzels Forlag. *Danske retskilder*, 2020. URL `https://erhvervsjura-formarketingogservice.digi.hansreitzel.dk/?id=211`. Sidst set d. 21. maj 2022.

Holgaard et al., **2016**. Jette Holgaard, Thomas Ryberg, Nikolaj Stegeager, Diana Stentoft og Anja Thomassen. *Problembaseret læring og projektarbejde ved det videregående uddannelser*, 2016.

Højberg, **2021**. Jonas Højberg. *Hævd og offentligretlig regulering*, 2021.

Kobber et al., **2020**. Magnus Kobber, Anne Amstrup, Rikke Lauritsen, Line Olesen og Jonas Højberg. *Dannelse og forandring af bestemt fast ejendom*, 2020.

Møller Jeppesen et al., **2019**. Mette Møller Jeppesen, Lars Bo Henriksen og Henrik Worm Routhe. *Projektarbejdet*. Systime, 2019. ISBN ISBN: 9788761694744.

Nielsen, **2016**. Per Christian Nielsen. *Ulovlig hævd, del 3 - eller forkert dom*, 2016.

Pagh, **2017**. Peter Pagh. *Fast Ejendom - Regulering og Køb*. Karnov Group Denmark A/S, 2017. ISBN ISBN: 978-87-619-3921-0.

Ramhøj, **2016**. Lars Ramhøj. *Ulovlig hævd, del 2*, 2016.

Ramhøj, **2020**. Lars Ramhøj. *Tid til en lov om hævd*, 2020.

Schmidt, **2022**. Christina Haandbæk Schmidt. *Hermeneutik*, 2022. URL `https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoejer/videnskabsteori/videnskabsteoretiske-retninger/hermeneutik/`. Sidst set d. 6. maj 2022.

Schmidt og Løgstrup, **2022**. Christina Haandbæk Schmidt og Louise Buch Løgstrup. *Hvad er videnskabsteori*, 2022. URL `https://laeremiddel.dk/viden-og-vaerktoejer/videnskabsteori/introduktion-til-videnskabsteori/`. Sidst set d. 9. maj 2022.

von Eyben, **2022**. Bo von Eyben. *Arildstid i Den Store Danske*, 2022. URL `https://denstoredanske.lex.dk/alderstid`.

Del III

Bilag

Spørgeskema A

Nærværende bilag vil beskrive den til udarbejdelsen af spørgeskemaet anvendte metode, samt præsentere det endelige resultat af selve spørgeskemaet.

A.1 Metode

Kvantitative undersøgelser anvendes til at belyse sammenhænge, som har universel eller generel gyldighed inden for en specifik målgruppe. Ulempen ved denne type undersøgelse er, at dataene ikke bliver ligeså specifikke som ved kvalitative undersøgelser, og at respondenterne ikke nødvendigvis er ærlige. Det primære formål er dog, at få mange svar på et eller flere spørgsmål, fra en stor gruppe mennesker. En af metoderne herinden for, er spørgeskemaundersøgelse. Her får hele målgruppen tilsendt de samme spørgsmål, og processen opdeles i tre trin: før, under og efter. (Møller Jeppesen et al., 2019)

A.1.1 Før

Som ved enhver anden undersøgelse, er det vigtigt først og fremmest, at afklare hvad formålet med undersøgelsen er, og hvad det optimale resultat for undersøgelsen er. Så snart afklaringen er på plads, skal dataindsamlingen forberedes. En vigtig del heraf består i, at udvælge en gruppe af personer, som skal modtage spørgeskemaet på forhånd, og således fungerer som pilotgruppe. Denne udvælgelse kan foretages ud fra flere forskellige metoder, herunder *simpel, tilfældig udvælgelse*, *systematisk udvælgelse*, eller *totrins- og flertrins-udvælgelse*. Den mest hyppige anvendte metode er simpel, tilfældig udvælgelse. Pilotgruppen kommer med feedback, som skal afhjælpe at spørgsmålene bliver så let forståelige som muligt. Jo bedre formulerede spørgsmål, jo mere troværdigt output. (Møller Jeppesen et al., 2019)

A.1.2 Under

Når spørgeskemaet er rettet til ud fra gennemlæsning og feedback fra pilotgruppen, kan spørgeskemaet sendes ud til respondenterne. Dette kan enten gøres ved fysisk at opsøge de ønskede respondenter, og udlevere spørgeskemaet udprintet. På denne måde er man mere sikker på at få de ønskede svar. Alternativt kan spørgeskemaet oprettes i en online platform, som således kan formidles digitalt. Ved denne løsning er der mulighed for at nå ud til flere potentielle respondenter, men man har modsat ingen garanti for antallet af respondenter. (Møller Jeppesen et al., 2019)

A.1.3 Efter

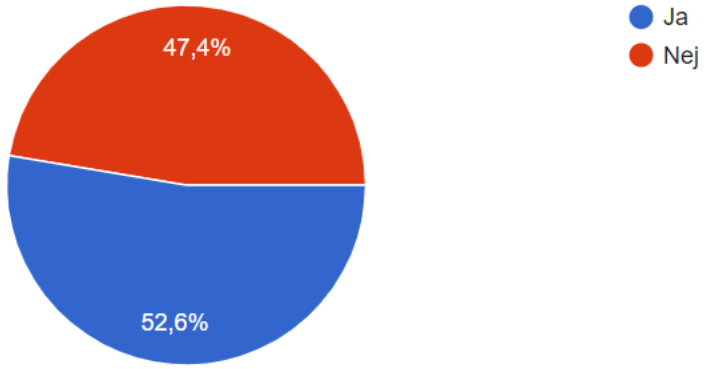
Når der er indsamlet en tilstrækkelig mængde svar, skal data analyseres, med henblik på at kunne be- eller afkræfte problemet, og ligeledes reflektere over observationerne.

(Møller Jeppesen et al., 2019)

A.2 Resultat

Spørgsmål 1: Ved konstatering af hævd i ejendomsberigtigelsessager, forholder du dig da til, hvorvidt den pågældende råden strider imod offentligretlig regulering? (lokalplanbestemmelser, bestemmelser i bygningsreglementet, beskyttelseslinjer eller andre love/reguleringer)

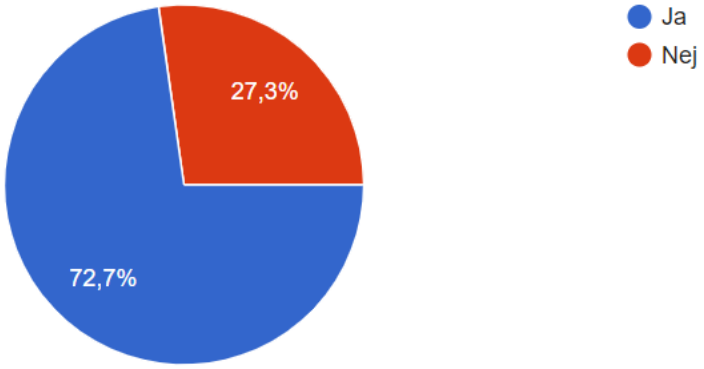
Svar til 1:



Bilag A.1. Svar på spørgsmål 1.

Spørgsmål 2: Hvis "Ja" til ovenstående: Er der forskel på hvorledes offentligretlig regulering vurderes i konstateringen? Altså, er der noget offentligretlig regulering du tager højde for, og andet du ikke gør?

Svar til 2:



Bilag A.2. Svar på spørgsmål 2.

Spørgsmål 3: Hvis "Ja" til ovenstående: Har du mulighed for at uddybe hvorledes der er forskel på din inddragelse af offentligretlig regulering?

Svar til 3:

1. Jeg har normalt ikke overvejet offentligretlige bindinger ift. situationer med ejendomshævd, da det normalt er tale om forhold der har bestået gennem mange år. Og oftest uden problemer.
2. Vi skeler til retspraksis, så hvis et område er udlagt til grønt område i en lokalplan rådgiver vi kunden om at man iflg. retspraksis godt kan vinde hævd, men ikke må bruge arealet i strid med planen.
3. Formål og anvendelsesbestemmelserne er afgørende for lodsejerens interesse i at vinde hævd.
4. Forholder mig hovedsaglig til bygningsreglement og deri fastsatte afstande og højder ift. skel. Afstandsforskelle i f.eks. Lokalplan er i min optik et ringere argument. Hvis der er tinglyste aftaler om forhold til skel (fællesmur, hegn osv.) er dette en selvfølge at kigge efter.
5. Jeg kun obs på det i fht. fredninger og strandbeskyttelseslinje
6. Man bør jo altid søge at løse den udfordring man står overfor. - "Søg at hjælpe til, og vær ikke for konservative" sagde A.P. Møller. - Altså inddrager man den offentligretlige regulering der er relevant for sagen, og ser bort fra hvad der er ikke. - Berigtiger man en grænse med det formål at sikre opførelsen af en nye bygning der kommer til at ligge inden for en skovbyggelinje bliver berigtigelsens formål jo meningsløst. Berigtiger man samme grænse af hensyn til udvidelse af et haveareal kan det give andre overvejelser.
7. Jeg mener hævd står over og derfor skal off. Regulering ikke med i vurderingen.

Spørgsmål 4: Har du en mening om hvorvidt de privatpraktiserende landinspektører bør forholde sig til offentligretlig regulering, ved konstateringen af hævd i sagsbehandlingen?

Svar til 4:

1. I de fleste situationer mener jeg at havde også må anses som gældende over for offentligretlige bindinger, men der er sikkert tilfælde hvor det ikke kan gå an.
2. Den offentlig retlige regulering fortrænges ikke af hævd. Derfor burde det ikke spille en rolle. Man skal være obs på om offentlig retlige beskyttelseslinjer som strandbeskyttelseslinjen skal følge hævdvundet skel eller den eksisterende afgrænsning. Det fremgår af attribut på eksisterende skel.
3. Det bør vi helt klart, men der mangler klarhed (retspraksis) over hvilken indflydelse off. reg. har/skal have.
4. Det bør vi.
5. Ejer orienteres om konflikter, samt hvilke af dem han bør reagere på.
6. Jeg mener det er enormt afhængig af sagen. Er der gode mål, hvor det entydigt kan konstateres, at der er vundet hævd (tydelige forhold der strider imod de registrerede mål) er off regulering ikke nær så relevant. Det er mere i de lidt tvivlsomme tilfælde, hvor jeg særligt støtter mig op ad dem.
7. Det bør være en selvfølge.
8. Det er relevant at håndtere den regulering, der var trådt i kraft før hævden. Ny offentlig retlig regulering kan vel ikke fortrænge hævd.

9. Landinspektøren bør forholde sig til alt der er relevant i forhold til en ejendomsgrænse, uden dog at "vidtløftiggøre"arbejdet (som der stod i en ældre udgave at landinspektørlovens bestemmelse om god landinspektørskik). - Se også forrige svar. -
10. Det giver mening at forholde sig til offentligretlig regulering eks. har det da betydning, at ved registrering af den hævdsvundnegrænse vil medfører at ens hus kan gå hen og blive ulovlig, da afstand til skel ikke kan overholdes.
11. Det mener jeg ikke de skal.

Spørgsmål 5: Har du en mening om hvorvidt de privatpraktiserende landinspektører bør forholde sig til privatretlig regulering, i forbindelse med selve udarbejdelsen af ejendomsberigtigelsen? (F.eks. tinglyste servitutter og pant)

Svar til 5:

1. Privatretlige aftaler og servitutter bør indgå i vurderingen. Umiddelbart ikke panteforhold.
2. Der skal undersøges for aftaler som udelukker hævd.
3. Ja, servitutter - ikke pant. Der kan f.eks. findes servitutter om ledninger i jord eller servitutter der fraskriver mulighed for hævd.
4. Det gør vi i dag, men ikke tidligere. Panteforhold er uvedkommende, mens servitutter bør fastlægges.
5. Jeg mener vi har en faglig pligt til orientering, men ikke til afklaring af servitutter og pant, med mindre ejer ønsker det medtaget, eller det på anden måde måtte blokere for sagen.
6. Se ovenstående ift. servitutter. Forholdet om pant mener jeg ikke er relevant i afklaring af om der er indtruffet en hævdsret.
7. Tingbogen er obligatorisk at undersøge (der kan jo være tinglyst en brugsret)
8.
9. Synes ofte at der mangler indsigt i hegnsloven. Hegn er ikke altid skel. Se artikel i landinspektører, hvor Lars Ramhøj bliver irettesat. Ca 5 år siden
10. Ja
11. Servitutter bør fordeles, således at de er tinglyst på de korrekte ejendomme. Pant skal ikke følge med ved hævd, men forblive på restejendommen.
12. Det bør vel ikke være nødvendigt.
13. Som ovenfor. - Ja selvfølgelig. Man bør løse opgaven - dvs. sikre sig at parternes ønsker afdækkes og imødeses på en retlig og fysisk holdbar måde. - Der er masser af situationer hvor det af fysiske eller offentligretlige grunde er uhensigtsmæssigt at berigtige en grænse selv om der måtte være vundet hævd. - I de tilfælde kan man måske i stedet tinglyse aftaler om (tids-) begrænsede brugsrettigheder eller lign. - Landinspektørlovens §7 er væsentlig - nok den allervæsentligste for branchen :)
14. Vi kigger på om der er tinglyst en evt. aftale så hævd ikke er relevant og servitutterne skal fordeles ifm. en ejendomsberigtigelse.

Interview B

Nærværende bilag vil beskrive den til interviewene anvendte metode, samt præsentere et referat af selve interviewene, der således vil agere interviewdata.

B.1 Metode

I undersøgelser hvor der ønskes et detaljeret datagrundlag fra en kvalificeret kilde, er den kvalitative metode *interview* anvendelig. Interviews kan bestå af både lukkede og åbne spørgsmål, og foregår som regel ved en samtale imellem interviewer og respondent. Et interview kan udføres metodeanvendelse, men der findes mange værktøjer, som kan hjælpe med at gøre processen mere effektiv og troværdig.

Indledningsvist er det vigtigt at overveje, om der findes alternativer til interviewmetoden ift. at få indsamlet det ønskede empiri. Dette skyldes, at metoden er tidskrævende i både forberedelsen, udførelsen og specielt databearbejdelsen. Det betyder således også, at såfremt valget falder på interviewmetoden, skal intervieweren være indstillet en omfattende proces, hvis resultatet skal ende med at være troværdigt.

I forbindelse med netop troværdighed, er det vigtigt at være opmærksom på forskellige fejlkilder der er, ved anvendelse af metoden. Af de almindelige fejlkilder kan f.eks. nævnes *bevidst eller ubevidst manipulation*. Dette betyder, at intervieweren skal undgå at lægge ord i munden på respondenten, da det på ingen måde er attraktivt for interviewet, hvis respondentens svar ikke stemmer overens med personens oprigtige opfattelse. Hvis det på nogen måde virker som om, at intervieweren finder det mere attraktivt, hvis respondentens svar peger i en bestemt retning, kan det være svært for intervieweren ikke at stille ledene spørgsmål, som får respondenten til at tænke i netop den retning. Derfor kan en interviewguide være behjælpelig, da intervieweren på forhånd får mulighed for at overveje sine spørgsmål grundigt.

En anden fejlkilde der kan opstå, findes i analysefasen. Her kan det være et problem, at interviewerens egne fortolkninger og motivationer kan påvirke den måde interviewdataen bliver behandlet på. Vigtige pointer kan være tilbøjelige til at blive overset, såfremt de modsiger egne antagelser og således ikke er gavnlige for projektets hypotese. Ligeledes kan det også hænde, at intervieweren overser udtalelser som understøtter egne antagelser, hvis dataen bliver gennemgået med en for specifik synsvinkel.

En tredje fejlkilde, som kan problematisere interviewet, er relationen i mellem intervieweren og respondenten. Hvis der er mismatch imellem parterne, omend det er religion, personlighedsprofil eller noget helt tredje, og der således ikke kan opnås tillid imellem parterne, kan svarene der bliver givet ikke forventes at være troværdige. I tilfælde heraf, vil det give mening at overveje at ændre interviewformen, til f.eks. at gøre det telefonisk eller som et spørgeskema, så samtalen bliver mere anonym.

Faktorer som ressourcer, kontekst og tilfældigheder kan være med til at bestemme hvilken form interviewet skal have. Der findes forskellige interviewformer, som er tilpasset forskellige situationer i analysearbejdet, herunder *det uformelle*, *det ustrukturerede*, *det semistrukturerede*, *det strukturerede* og *fokusgruppeinterview*.

Det uformelle interview foregår som en samtale uden noget forudbestemt, fast struktur. Det opstår ofte tilfældigt, i form af et muligheden for at tale med en person om et interessant emne pludseligt opstår. Det betyder også, at der hverken er interviewguide eller lydoptager med til denne type interview, og at intervieweren således skal have god hukommelse, for at få noget ud af interviewet. Denne form bruges oftest i den indledende fase af et feltarbejde, hvor intervieweren forsøger at opbygge tillid med potentielle respondenter.

Det ustrukturerede interview adskiller sig fra det uformelle ved, at samtalen foregår i en formel interviewsituation. Dog er der ingen interviewguide, sproget til interviewet vil være meget uformelt og kan sagtens variere fra interview til interview. Formålet med denne form er, at få deltagerne til at åbne sig op, og typen kan med fordel anvendes, hvis intervieweren har meget tid til rådighed, for derefter at kunne foretage mere strukturerede og formelle interviews.

Ved det semistrukturerede interview tages der brug af en interviewguide. Her er der altså på forhånd formuleret nogle spørgsmål, som skal sikre, at interviewet holder en bestemt retning, og at intervieweren får det ønskede data med fra interviewet. Spørgsmålene bliver sendt til respondenten på forhånd, for således at kunne forberede sig på interviewet, hvilket øger troværdigheden af dataen. Dog er der i det semistrukturerede interview mulighed for at stille uddybende spørgsmål, og spørgsmålene fra interviewguiden kan også stilles i varierende rækkefølge, såfremt det falder mere naturligt. Denne type interview anbefales hvis man kun har mulighed for at interviewe respondenten én gang, således gerne vil sikre sig, at de for emnet centrale synspunkter berøres.

Det strukturerede interview udføres ved brug af et interviewskema, hvor alle respondenterne får stillet de samme spørgsmål, i den samme rækkefølge. Spørgsmålene er meget specifikke, således også med mere eller mindre ens svarmuligheder for respondenterne. Interviewformen kan bruges, hvis man som interviewer ønsker meget kontrol over selve interviewet og respondenternes svar. Det kan være brugbart, hvis intervieweren ikke er tryg ved, at der er frihed til at tale ud over de stillede spørgsmål.

Et fokusgruppe interview foregår med flere respondenter på samme tid, hvor spørgsmålene kan være klart definerede på forhånd, inden for et specifikt emne. Fokus ligger på hvordan interaktionen i gruppen er, samt hvorledes der dannes en fælles mening, og kan således anvendes til at afdække eventuelle gruppenormer. Det er ved denne form for interview særlig vigtigt, at intervieweren styrer ordet, så der ikke opstår samtaler om mindre informative emner.

Når interviewformen er valgt, er det næste vigtige skridt at rekruttere respondenter til dataindsamlingen. Respondenterne skal repræsentere den befolkningsgruppe der ønskes indsigt fra, og det er vigtigt, at den samlede mængde data skaber et troværdigt billede af hvordan befolkningsgruppen forstår et givent fænomen på. Det betyder, at en ideel gruppe af respondenter repræsenterer den eventuelle diversitet, der måtte være i den pågældende befolkningsgruppe, altså f.eks. både unge og gamle, mænd og kvinder osv. Hvis pointerne

der bliver præsenteret i et interview, er blevet belyst flere gange af tidligere respondenter, tyder det på, at det ikke er nødvendigt at rekruttere yderligere. Dette kaldes teoretisk mættethed.

Til analysedelen er det vigtigt, at interviewdataen er på tekstform, hvis det skal kunne analyseres grunddigt. Såfremt interviewet er blevet optaget, kan der altså foretages en transskribering. Denne proces er omfattende, og 1 minuts interview vil som udgangspunkt tage imellem 5 og 10 minutter at transskribere. Efter transskriberingen skal de relevante synspunkter indenfor de relevante temaer systematiseres, så intervieweren kan danne nogle konklusioner fra interviewdataen.

(Aarhus Universitet, 2022)

B.2 Interviewdata

Eftersom at det samme interview kun foretages med én respondent, vurderes det, at troværdigheden kan opretholdes uden at udføre en decideret transskribering, men i stedet nedskrive pointerne fra de forskellige interviews, i form af et referat. Nærværende afsnit vil først fremvise interviewguiderne, og derefter indeholde et referat af de udførte interviews.

B.2.1 Interview med specialist advokat Tue Bing Trier

Interviewguide

Formålet med interviewet er at få et juridisk perspektiv på problemet med hævd mod offentligretlig regulering, som ikke kommer fra landinspektørbranchen selv. Forhåbningen er, at få input til et eventuelt løsningsforslag.

1. Hvad tænker du om, at næsten halvdelen af respondenterne fra spørgeskemaundersøgelsen (vedr. tidligere fremsendte dokument) ikke forholder sig til offentligretlig regulering, i forbindelse med deres konstatering af hævd? Kan du be- eller afkræfte, at det er et problem, samt hvorfor det er et problem?
2. Hvordan synes du landinspektørerne bør forholde sig til den offentligretlige regulering?
3. Kritik af retspraksis:
    - U 2002.297/2 HD bliver kritiseret i en artikel i Juristen (nr. 1, 2019), for at anvende en bestemmelse der siger, at gående og cyklende må benytte vejene i statsskove, til at afvise retten til færdsel af motorkøretøj. Der står altså ikke i nogen lov, at motorfærdsel er ulovligt. Hvad tænker du om den kritik?
    - MAD 2015.514 VD er, i forbindelse med interviews på mit niendesemesterprojekt, blevet kritiseret, i forbindelse med at sagen egentlig ikke forholder sig til om der er vundet hævd, da kommunen allerede inden sagens begyndelse, har anerkendt, at ejeren har vundet ejendomshævd. Udfaldet bliver blot, at arealet til stadighed skal være underlagt bestemmelserne i lokalplanen. Kan sagens udfald i virkeligheden anvendes som retspraksis, når hverken byretten eller landsretten har forholdt sig til, om der er vundet hævd eller ej?

    Mine umiddelbare tanker om et løsningsforslag tager udgangspunkt i, at hævd altså ikke tilsidesætter offentligretlig regulering, og at der således ikke ved at vinde hævd

må opstå ulovlige tilstande. Dette bør kontrolleres af matrikelmyndigheden, ligesom ved de andre typer af matrikulær forandring (Udstykningslovens § 20).
4. Bør/kan ejendomsberigtigelse tilføjes til Udstykningslovens § 20?
5. Har du konkrete forslag til, hvordan landinspektørerne skal forholde sig til offentligretlig regulering, og hvilke procesmæssige ændringer der eventuelt skal foretages, for at løse problemet?

Referat

Tue Trier finder, at spørgeskemaundersøgelsens resultat stemmer fint overens med hans egen forestilling om branchen, og bekræfter, at der er et problem. Han påpeger, at et af de større problemer er, at kommunernes og statens ejendomme ofte kan kategoriseres som værende sårbare overfor tab af areal som følge af hævd, da disse ejendomme ikke bliver beset så ofte, som private ejendomme naturligvis gør. Der er f.eks. tale om rekreative områder, læbælter, skovarealer osv., hvor de eneste der har mulighed for at kontrollere områderne, er de driftsfolk der kommer i vedligeholdsøjemed, og således ikke overvejer, at der eventuelt kan være en tilstødende ejendom, som anvender noget af deres areal uberettiget. Såfremt kommunen opdager denne uberettigede råden, f.eks. i forbindelse med byggesagsbehandling eller ved at kigge på luftfotos, vil der ofte blive rekvireret en landinspektør til at udføre en skelforretning, da den tilstødende ejendom mener, at der er tale om hævd. Her viser spørgeskemaundersøgelsens resultat, at udfaldet af skelforretningen vil være forskelligt ud fra hvilken landinspektør der kommer på sagen.

Ift. kritik af højesteretsdommen fra 2001 påpeger Tue, at der nu er helt klar retspraksis om netop denne specifikke type råden, da det strider imod Naturbeskyttelseslovens § 23. Der er nyere højesteretsdomme herfor også. Med hensyn til ejendomshævd læser Tue retspraksis således, at der godt kan vindes ejendomshævd, men at der ikke må foregå en råden i strid med offentligretlige forskrifter på det pågældende areal. Dette kan føre til situationer, hvor en kommune skal anerkende at der er vundet ejendomshævd, og derefter udstede et påbud om at nedrive det hus der står på arealet efterfølgende, eller lign. Det tjener umiddelbart ikke nogen af parterne, at der kan vindes ejendomshævd. Denne problemstilling mangler der i høj grad at blive taget stilling til i praksis, og landsretsagen i Kolding fra 2015 viser rigtig godt, hvor stort et problem det er. Tue mener, at i disse situationer bør betingelsen om god tro spille en rolle i den subjektive vurdering af den pågældende råden. Hvis en person fælder et stykke af hækken ind til naboen, og lavet et lille bed på et stykke af naboens areal, selvom han egentlig godt har vidst at det *er* naboens, kan der godt være tale om en vunden hævdssag grundet stilletiende accept. Hvis man råder over et offentligt areal, så bør det antages, at den rådende ved, at det pågældende offentlige areal har en større samfundsmæssig betydning, end et tilgrænsende privat haveareal, og at den rådende således har været i for ond tro.

Tue snakker om at man kunne tage udgangspunkt i vejloven, som siger at der ikke kan vindes hævd over offentlige veje. Denne bestemmelse kunne måske danne inspiration til en lignende bestemmelse, som omhandler andre offentlige ejendomme, som er sårbare overfor hævdserhvervelse.

Ift. om matrikelmyndigheden skal have ansvaret for at kontrollere om den pågældende råden har været modstridende, mener Tue, at der ligger en stor udfordring i at det på

ingen måde er enkelt at vurdere. Der skal laves en juridisk vurdering af det der bliver rådet over, når hævden skal konstateres, og Tue læser Udstykningslovens § 20 som en proces- og formalitetsbestemmelse, hvor man, efter nogle ret faste parametre, tjekker om den givne matrikulære forandring kan lade sig gøre eller ej, hvorfor det altså ikke passer så godt sammen. Det faktum at hævdskonstateringen kræver bemærkninger fra sagens parter samt en visuel, fysisk bedømmelse af området, taler imod at ejendomsberigtigelse skal ind under udstykningsloven.

Da der bliver spurgt ind til, at der også kan opstå ulovlige forhold ved to private ejendomme efter en vunden hævd i forhold til f.eks. Bygningsreglementet, snakker Tue om, at det må handle om at få fastlagt nogle mere faste rammer for landinspektørerne, som jo skal konstatere hævden ude i marken. Det gode ved en vejledning er, at det skaber synlighed om emnet uden at det ikke kræver lovændringer, så de nødvendige ressourcer er færre end ved en decideret lov. Et andet synspunkt er, at domstolene ikke er vant til at behandle hævdssager på samme måde som landinspektørerne er, og at de læner sig rigtig meget op ad landinspektørerne i deres sagsbehandling. Det vil således give mening, at en potentiel vejledning skulle komme fra brancheforeningerne. Ulempen ved en vejledning er, at den ikke har samme retskildemæssige værdi, som en lov, men nu når der er så stor usikkerhed i branchen, vil det måske give meget god mening, at starte der.

Tue bliver spurgt til, om de, som er uenige med retspraksis, og på trods af en forståelse herfor, til stadighed ikke overholder den, vil følge reglerne hvis de bliver belyst i en vejledning, eller om ikke han mener der er behov for lovbestemmelser på området. Dertil svarer han, at når der er uenighed om et emne, er første skridt at klarlægge hvad parterne egentlig er uenige om. Det er Tues indtryk at der er brug for at få klarlagt praksis, da landinspektørernes uenighed bygger på forskellige udlæg af domme, og forskellig forståelse af praksis.

Det påpeges, at reglerne om hævd er vigtige, og at ændringer heraf skal foretages med megen omhu. Tues forslag er, at man tager udgangspunkt i vejlovens bestemmelser om hævd, herunder forarbejderne og historikken der har lagt til grund til denne bestemmelse, da der angiveligt oprindeligt var tale om, at bestemmelsen skulle udstrække sig til andet end kun offentlige veje.

Ideen om at landinspektøren vil skulle indhente dispensationer såfremt der vil opstå et ulovligt forhold efter en vunden ejendomshævd, f.eks. hvis en bygning kommer for tæt på skel, er ikke ukendt. Det er samme procedure i en ekspropriation, som jo heller ikke kan godkendes, hvis ikke alle tilladelser er tilstede. Der kunne måske være noget inspiration at hente herfra, ift. at få lavet en løsningsmodel til hævdssagsbehandlingen.

B.2.2 Interview med landinspektør Torben Juulsager

Interviewguide

1. Som indledning til mit specialeprojekt har jeg udført en spørgeskemaundersøgelse, som konkluderer, at det kun er ca. halvdelen af de praktiserende landinspektører, som forholder sig til offentligretlig regulering i forbindelse med konstatering af hævd. Ydermere konstaterer undersøgelsen, at der, blandt de som forholder sig til offentligretlig regulering, forefindes megen uklarhed om hvorledes de skal forholde sig til det. Hvad mener du om disse resultater?
2. Både Tue Trier og Lars Ramhøj foreslår, at landinspektørforeningen tager initiativet til at løse problemet - Tue ved hjælp af en vejledning, Ramhøj ved hjælp af en lov. Hvad mener I er det rigtige?
3. Er samarbejdet mellem PLF og DDL på nuværende tidspunkt i gang, og hvis ja, har det været muligt at konkludere noget om problematikken?
4. Har du konkrete forslag til hvad en evt. løsning vil indeholde?

Referat

Torben Juulsagers fornemmelse er, at spørgeskemaundersøgelsens resultater er retvisende, og påpeger, at han er bekendt med eksempler, både hvor branchen er i tvivl om hvad retspraksis indebærer, samt hvor branchen er meget uenige.

Juulsager nævner, at det nedsatte udvalg mellem PLF og DDL har fulgt Lars Ramhøjs opfordring til at dykke ned i problemstillingen. I forbindelse hermed har udvalget søgt alliancepartnere, da det er vigtigt at have noget pondus inden der evt. rettes henvendelse til Justitsministeriet. Der er indgået samarbejde med Danske Ejendomsadvokater, som skal hjælpe med at få overblik over hvordan praksis er, samt hvordan den evt. bør være. De forskellige parter har haft et initierende møde, hvor det blev klarlagt, at der som udgangspunkt er tre muligheder: en ny hævdslov, en kommenteret udgave af Danske Lov, hvor retspraksis bliver tilføjet og kommenteret eller en indsamling af domstolsafgørelser som så bliver publiceret. Det er bestemt, at første skridt i forbindelse med disse muligheder er at undersøge om der foreligger noget forskningsbaseret arbejde, som kan understøtte problemstillingen, eller om der eventuelt vil kunne blive udført noget forskningsarbejde på området, som foreningerne så vil kunne arbejde videre med. Det kunne f.eks. være et Ph.d.-projekt. De forskellige universiteter er uddelegeret, foreningerne i mellem, og i løbet af maj måned 2022 skal foreningerne samle op på disse kontakter til universiteterne. Processen er således i fuld gang.

Det er ikke utænkeligt, at resultatet af samarbejdet ender med ikke at blive en lov, da en ny hævdslov måske vil kræve for mange ressourcer. Det er afgørende, om Justitsministeriet vil bruge de fornødne ressourcer, og finder problemet vigtigt nok. De skal altså overbevises om, at det er et stort, samfundsmæssigt problem, at retspraksis på området er uklar. Det er angiveligt mere realistisk, at der vil blive brugt ressourcer på at kommentere Danske Lov, og således samle retspraksis deri. En sådan kommentering af Danske Lov vil have større retskildemæssig værdi, end en vejledning vil have, uden at den nødvendige ressourcemængde vil være særlig forskellig, hvorfor dette er at foretrække.

I forhold til at klarlægge den konkrete retspraksis, altså hvorledes hævd skal konstateres, påpeger Juulsager at retspraksis hælder mod, at der ikke kan vindes hævd mod offentligretlig regulering, men at den, meget ubelejligt, er uklar. Såfremt det ikke er muligt at få klarlagt retspraksis nærmere, i forbindelse med foreningsarbejdet, er det måske en mulighed, at der fra de rådgiverkredse der eksisterer i branchen, kan blive dannet en form for konsensus for hvorledes konstateringen skal foregå, indtil der eventuelt på et tidspunkt må ligge en ny domstolsafgørelse, som så kan skubbe til retspraksis. Det er netop sådanne bemærkninger om en konsensus, der med fordel vil kunne blive skrevet ind som kommentar til Danske Lov.

Det bliver påpeget, at såfremt branchen, i forbindelse med de pågående diskussioner, kommer frem til, at der er noget i forhold til praksis der ønskes ændret, så vil det kræve ny lovtekst, f.eks. en ny lov om hævd. Det vil en kommentering af gældende lov og retspraksis selvsagt ikke kunne gøre.

Juulsager bliver spurgt ind til, om der, som det er nu, kan vindes hævd såfremt der ved den pågældende ændring opstår et ulovligt forhold. Det kunne f.eks. være et hus der står for tæt på skel, efter skelforandringen. Juulsager siger dertil, at retspraksis netop herfor er uklar, og litteraturen på området har sagt forskellige ting igennem tiden. Lars Ramhøj hævder i en artikel herom, bragt i Landinspektøren, at der ikke bør kunne vindes hævd, såfremt der herved opstår et ulovligt forhold, medmindre der inden registreringen kan gives dispensation for dette ulovlige forhold. Det er ikke utænkeligt, at dette på et tidspunkt ender med at blive en del af proceduren, og i så fald vil landinspektørernes undersøgelsespligt blive større, da de altså, udover at kontrollere om hævden har været ulovlig, også skal kontrollere om der opstår ulovlige forhold ved ændringen. Det er ikke muligt på stående fod at sige hvordan det bliver fremadrettet, da der skal en politisk beslutning til, som vil kræve meget mere diskussion. Det bliver dog af Juulsager påpeget, at på nuværende tidspunkt vil ovenstående dilemma falde ind under landinspektørernes oplysningspligt. Det betyder, at såfremt en landinspektør kommer ud for en situation hvor hævd tildeles, og der derved opstår et ulovligt forhold, vil landinspektøren jf. oplysningspligten være påkrævet at underrette alle parter herom, så de er klar over hvordan forholdende er. Det er ikke på nuværende tidspunkt påkrævet at landinspektørerne skal sørge for at bringe forholdet i orden, men uanset bør parterne blive oplyst.

Der bliver stillet spørgsmål til, om det kunne give mening at pålægge krav om skelfastlæggelse i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, for på sigt at få en langt mere opdateret matrikel, og ligeledes langt færre tvister om ejendomsgrænserne. Juulsager fortæller herom, at det tidligere har været drøftet i landinspektørkredse, og i forbindelse hermed også, om det skulle være et krav at rydde op i servitutter ved ejendomshandel. Kritikken af dette forslag fra andre parter lød på, at det vil gavne landinspektørforretningerne væsentligt, hvis det blev bestemt at ejendomme skulle skelfastlægges ved køb og salg. Der er ingen tvivl om, at det vil give noget mere arbejde til landinspektørfirmaerne, men det vil absolut også skabe større ejendomsretlig sikkerhed for boligejerne, at de ved hvad de ejer og må råde over. Juulsager påpeger også en anden pointe i diskussionen herom, nemlig at ejendomsmæglere, ligesom advokater, repræsenterer én part, og skal arbejde for det bedst mulige udfald for netop denne part. Det betyder, at hvis ikke de vurderer det er gavnligt for deres part at få fastlagt skellet, vil de angiveligt

ikke anbefale at få det gjort. Hvis det således er noget der skal sikres, bør det gøres pr. lov.