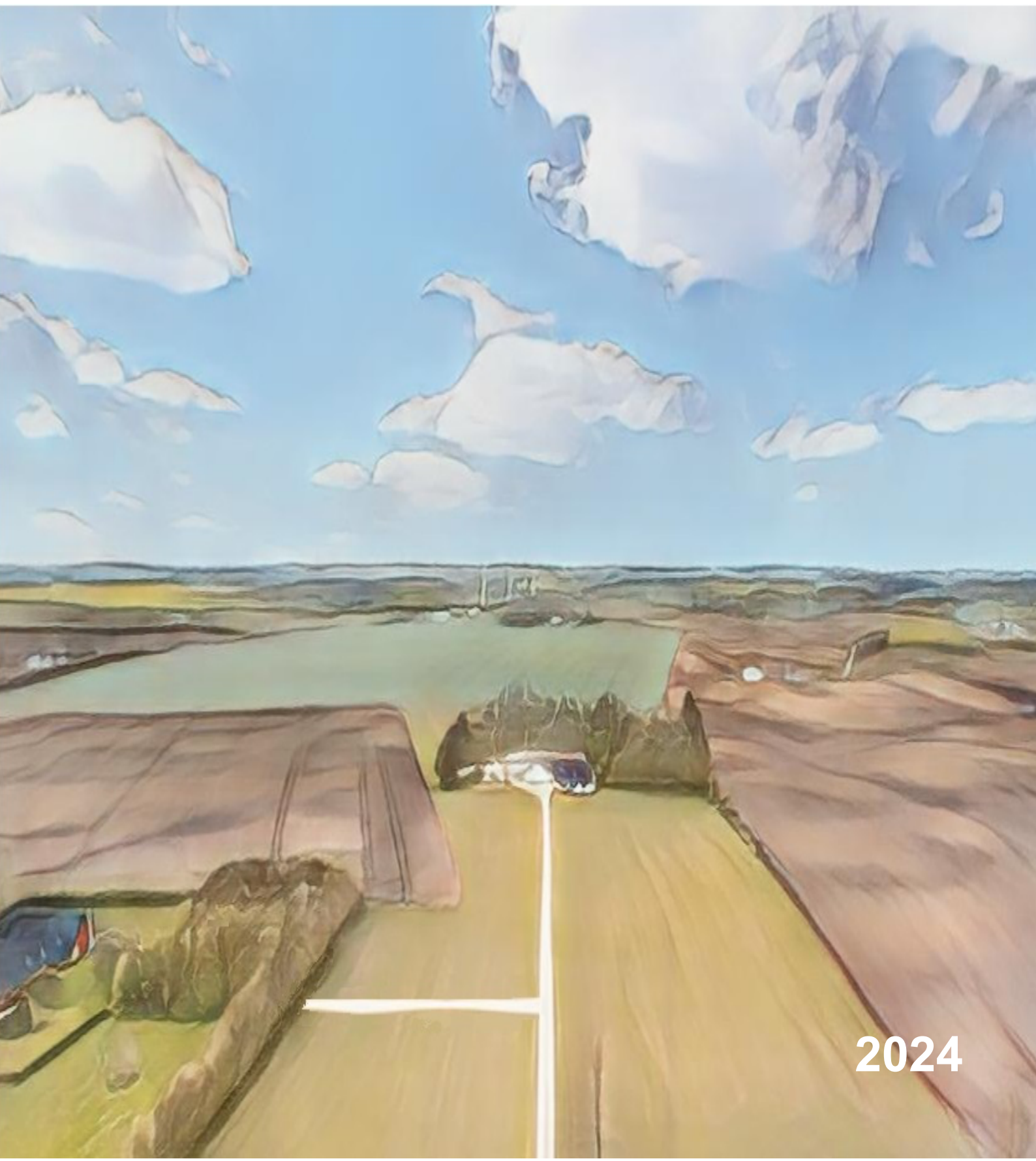


HÆVD

Benedikte Akselsen Thorsen



2024

Present graduate thesis deals with the terms of prescriptive rights.

The rules on prescriptive rights have been developed in an interaction between Danish case law and legal theory. Prescriptive rights have been used in practice throughout many years, and therefore, there is a lot of case law in this field.

More specifically, this graduate thesis is an examination of the rules on prescriptive rights in Danish law, compromised in the light of case law.

The claim is an expression of a balance between the owner's rights and the expectations of the incumbent.

The theoretical starting point in Danish law is that an owner can exercise ownership rights, and thus, freely dispose of his assets.

However the owner's rights can be challenged by the so-called prescriptive rights.

This graduate thesis will consist of an analysis of the prescriptive rights, including the latest legal cases within the field. The selected cases seek to highlight the legal situation within the field, while simultaneously defining the terms of prescriptive rights.

Throughout the thesis, legal literature and articles will be used to illuminate the theoretical points of prescriptive rights.

In addition, this thesis will highlight the conditions for winning prescription rights through presentation of case law, as the conditions have been developed over many years. To obtain prescription rights, one of the conditions, among others, is that the party must have a special interest and significance for the area.

Furthermore, the exercised use must be the same throughout the entire period.

In addition to this, it is required that the claimant uses the area as the rightful owner.

Other than that, the use must be visible to the owner of the area - at least to obtain the shortest time frame for prescription rights to pass. If there is no visible arrangement on the area, it is a significantly longer time frame. Case law has determined this to be 40-50 years.

If the claimant of the area arranges himself so invisibly that, the owner did not have a chance to discover the use, this will be called "snighævd", which means that no claim can be won.

Finally, the use must have been unlawful, but not too unlawful.

All the conditions must be fulfilled during the entire period in which the claimant has used another man's land before, the claim can be won.

Besides the above, this thesis will conduct an analysis of the different kind of prescriptive rights; "Ejendomshævd", "servituthævd" and "frihedshævd".

The thesis will, through case law and literature, create an understanding of what the individual forms require of the claimant, including, which conditions must be met and what the legal effect will be.

Finally, the thesis will contain an analysis of what is required of the original owner of the area to bring the prescriptive rights to an end, and the ways in which this can happen. Prescriptive rights can be revoked in three ways.

1) If the owners physically obstruct the claimant's right, 2) If the claimant recognizes the owner's right, 3) If the owner initiates legal action against the claimant.

In cases where prescriptive rights have been won, the relationship can be terminated by, 1) mutual agreement, and 2) asserting freedom.

Indholdsfortegnelse

Abstract.....	2
Indledning.....	7
Titelblad	8
Afgrænsning.....	9
Metode	10
Kapitel 2 – Betingelser for hævd	12
2.1. Faktisk og kontinuerlig råden	12
2.1.1. Retspraksis	12
2.1.2. Resultatet af retspraksis.....	15
2.2. Hævdstiden	16
2.2.1. Ordinær hævd	16
2.2.2 Alderstidshævd	18
2.3. Afbrydelse af hævdsperioden.....	20
2.3.1. Periodevis hindring.....	20
2.4. Retsstridighed	23
2.4.1. Retspraksis	23
2.4.2. Resultat af retspraksis.....	25
2.5. Den hævdendes intention	26
2.5.1. Retspraksis	26
2.5.2. Resultat af retspraksis.....	27
2.6. Hævd på offentlig myndigheds ejendomme	28
2.6.1. Retspraksis	28
2.6.2. Resultatet af retspraksis.....	30
2.7. Hævd i strid med offentlig regulering.....	31
2.7.1. Retspraksis	31
2.7.2. Resultat af retspraksis.....	32
2.8. Hvem kan den hævdende være?	33
2.8.1. Retspraksis	33
2.8.2. Resultat af retspraksis.....	35
2.9. Retsvirkningen.....	36
2.9.1. Retspraksis	36

2.9.2. Resultat af retspraksis.....	37
Kapitel 3 – Servituthævd	39
3.1. Definition	39
3.1.1. Retsspraksis	39
3.1.2. Resultat af retspraksis.....	41
3.2. Former	42
3.2.1. Retsspraksis	42
3.2.2. Resultat af retspraksis.....	43
3.3. Betingelser	44
3.3.1. Retsspraksis	44
3.3.2. Resultat af retspraksis.....	45
3.4. Retsvirkninger	45
Kapitel 4 – Ejendomshævd.....	46
4.1. Definition	46
4.1.1. Retsspraksis	46
4.1.2. Resultat af retspraksis.....	47
4.2. Former	48
4.2.1. Retsspraksis	48
4.2.2. Resultat af retspraksis.....	49
4.3. Betingelser	49
4.3.1. Retsspraksis	49
4.3.2 Resultat af retspraksis.....	51
4.4. Retsvirkninger	51
4.4.1. Retsspraksis	51
4.4.2. Resultat af retspraksis.....	52
Kapitel 5 – Frihedshævd.....	53
5.1. Definition	53
5.1.1. Retsspraksis	53
5.1.2. Resultat af retspraksis.....	54
5.2. Former	55
5.2.1. Retsspraksis	56
5.2.2. Resultat af retspraksis.....	57
5.3. Betingelser	57
5.3.1. Retsspraksis	57

5.3.2. Resultat af retspraksis.....	58
5.4. Retsvirkninger	58
5.4.1. Retsspraksis	58
5.4.2. Resultat af retsspraksis.....	60
Kapitel 6 – Ophør af hævd.....	61
6.1. Definition	61
6.1.1. Retsspraksis	61
6.1.2. Resultat af retsspraksis.....	63
6.2. Betingelser	63
6.2.1. Retsspraksis	64
6.2.2. Resultat af retsspraksis.....	65
6.3. Retsvirkning.....	65
6.3.1. Retsspraksis	66
6.3.2. Resultat af retsspraksis.....	66
Kapitel 7 - Konklusion.....	67
Kapitel 8 - Forkortelser.....	69
Kapitel 9 - Litteraturliste	70
8.1. Love og Lovbekendtgørelser	70
8.2. Litteratur	70
8.3. Hjemmesider:	70
Kapitel 10 - Domsregisteret.....	71
10.1. Ugeskrift for retsvæsen	71
10.1.1. Artikler	71
10.2. Afgørelser	72
Kapitel 11 - Anslag	73

Hævd kan, hvis man ikke har hørt om det før, virke besynderlig og nærmest urimelig, ikke desto mindre er der hjemmel hertil i den danske lovgivning.

I en hævdssituation er der to parter; én der udøver en faktisk råden, og én der undlader at imødegå denne råden.¹

Det teoretiske udgangspunkt er, at en ejer kan udøve ejerbeføjelser, og således frit råde faktisk og retligt over sit formuegode², herunder afstå ejendomsretten, lade det gå til grunde eller tilstå tredjemand begrænsede rettigheder.

Ejeren af den tjenende ejendoms ejerbeføjelser kan blive udfordret af den såkaldte hævd.

Hævd er blevet betegnet som, at uret bliver ret. Det vil sige, at hvor én (den hævdende) har udøvet uretmæssig, faktisk og kontinuerlig råden igennem lang tid, vil retstilstanden på bestemte betingelser helt eller delvist ændres, svarende til den udøvende råden.³

Der er her tale om ejendomshævd eller servituthævd.

Ejeren kan dog håndhæve sin ejendomsret ved at hindre andres faktiske råden over ejendommen.

Hvor ejeren af den tjenende ejendom i en længere periode har hindret den hævdende i at udnytte retten over ejendommen, kaldes dette frihedshævd.

Hævden kan i vist omfang retfærdiggøres med tanke om, at den hævdende blot kan hindres ved, at ejeren af den tjenende ejendom er opmærksom på hævdsbrugen på et eller andet tidspunkt i hele hævdsperioden, og heri griber ind.

Hævd er en fravigelse af det teoretiske udgangspunkt om, at ejendomsretten er tidsubegrænset.⁴

Hvis ejeren ikke hindrer den uberettiget råden over ejendommen, f.eks. fordi ejeren var uvidende om andres råden, eller blot har affundet sig med tilstanden, er der under visse betingelser risiko for hævderhvervelse.

Dette er emnet for nærværende kandidatspeciale, hvor der gives en indføring i hovedprincipperne for hævd – med omtale af nyere retspraksis.

¹ Lars Ramhøj, artikel U.2004B.25, side 1

² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III: Ejerbeføjelsen, side 41

³ Ibid.

⁴ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 809

Uddannelsessted: Aalborg universitet

Projekt: Kandidatspeciale I erhvervsjura

Emne: Hævd
Engelsk titel: Prescriptive rights

Emnefelt: Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af reglerne om hævd i dansk ret, herunder i lyset af nyere retspraksis.

Forfatter: Benedikte Akselsen Thorsen
Studienummer: 20195060

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Afleveringsdato: 16. maj 2024

Anslag: 136.326 inkl. Mellemrum

Dette kandidatspeciale handler om hævd vedrørende fast ejendom.

Hævd kan, foruden fast ejendom, erhverves over løsøre og fordringer, men i praksis er reglerne om hævd primært betydningsfulde ved fast ejendom.

Dette kandidatspeciale afgrænses derfor til at behandle og analysere hævd, der vedrører fast ejendom.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende speciale, har der været bevidsthed om at træffe beslutning vedrørende indholdets relevans, samt omfanget heraf.

Det medfører at, hvor kapitel 2 behandler "hævd på offentlige ejendomme" og "hævd i strid med offentlige forskrifter", afgrænses dette speciale fra at omfatte forvaltnings- og offentligretlige reguleringer og forskrifter, samt andet speciallovgivning, herunder blandt andet mark- og vejfredsloven, naturbeskyttelseslove, vedtagelser af lokalplaner m.m.

Hvor specialet anvender retspraksis til analyse af en hævdsituation, hvor speciallovgivning bliver behandlet, bearbejdes der ikke yderligere i dybden med vedtagelsen og brugen heraf.

Hævd efter dansk ret, er ikke unikt i forhold til vores nabolande, herunder; Norge, Sverige og Finland. De andre nordiske land har også regler, der ligner hævd.

Sverige har blandt andet et princip kaldt "besittningsskydd".

Da der tages afsæt i hævd efter dansk ret, er det alene retsgrundlaget herfor, der vil blive behandlet. Specialet afgrænses derfor fra at inddrage nogen form for internationale lovregler, retspraksis samt sammenligning af lovreglerne.

Da formålet med dette kandidatspeciale er at undersøge gældende retsregler om hævd, anvendes retsdogmatisk metode.

Formålet med retsdogmatisk metode er at analysere og beskrive retstilstanden.

Metoden er ikke rettet mod løsning af konkrete problemer. Særligt for retsdogmatisk metode er perspektivet på det undersøgte, systematik af retsregler og beskrivelse af usikkerhed om retstilstanden.⁵

Retskilder beskrives traditionelt som lovregulering, retspraksis, retssædvaner samt forholdets natur.⁶

Lovreguleringen af hævd er beskeden og udgør alene to bestemmelser i Danske Lov af 1683:

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, medmindre det bevises, at hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning, eller i Forsvar.

5-5-2. Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd.

Traditionel lov fortolkning med inddragelse af forarbejder og valg af fortolkningsformer giver ikke mening til så gamle regler. Fortolkning kan meningsfuldt alene ske ud fra den betydning, som de er tillagt i retspraksis.

En anden retskildegruppe, retspraksis er væsentlig – ikke bare til forståelse af de to bestemmelser – men også fordi, at der er udviklet selvstændige regler om hævd i retspraksis.

Retspraksis som retskilde kan være forbundet med udfordringer, da praksis afgør konkrete sager og sjældent udtrykker præcise regler med angivelse af rækkevidde, betingelser m.v. Retsskabelse gennem retspraksis må således fortolkes med en vis usikkerhed.

Specialet indeholder en retlig analyse af 66 domme. Disse fordeler sig som 48 landsretsdomme og 18 højesteretsdomme.

Specialet anvender ikke domme fra byretten, da der er opmærksomhed på, at anvende domme med den højeste præjudikatværdi, samt at retspraksis fra netop disse instanser er så omfangsrigt.

⁵ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 211

⁶ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 201

Dommene er udvalget med kriterier om, at retstilstanden skal belyses, for at få en dybere forståelse og fortolkning af retsgrundlaget. Der er derfor anvendt det seneste retspraksis på området, samt ældre domme, som har skabt en retstilstand af, hvordan lignende sager angribes fremadrettet.

Ældre retspraksis er udvalgt med øje for, at retspraksis kan ændres med erkendelse af nye problemstillinger eller samfundets udvikling.⁷

Specialet vil inddrage relevant faglitteratur, herunder bøger og artikler, der har den saglige relevans for specialets udarbejdelse. Da faglitteratur ikke kan anses for at være en egentlig retskilde, bruges den til at belyse andres vurderinger af retstilstanden, fremsætte argumenter, til egen forståelse af emnet, samt hjælp til at kunne belyse og formidle den mest korrekte forståelse af det valgte retsområde.

At tale om retssædvane og forholdets natur – udover, hvad der er udtrykt i retspraksis – vil næppe give mening på dette retsområde.

⁷ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, side 206

Kapitel 2 – Betingelser for hævd

Det kan virke urimeligt, at en person kan erhverve ret over en andens ejendom, men ikke desto mindre begrundes hævd med et hensyn til den part, som må kunne forvente at fortsætte råden, når begge parter har indrettet sig efter forholdene.⁸

2.1. Faktisk og kontinuerlig råden

Hævd forudsætter først og fremmest, at der er udøvet en faktisk råden, samt at denne er udøvet kontinuerligt i hele hævdsperioden.

En faktisk råden er ikke entydigt defineret i retslitteraturen. En faktisk råden må dog tolkes efter retspraksis, som en tilstedeværende faktisk råden.

En kontinuerlig råden er i retspraksis defineret som et krav om, at råden skal have været stadig og regelmæssig, som blandt er var tilfældet i Tfl 2011.296 V, der er omtalt nedenfor.

2.1.1. Retsspraksis

MAD 1999.65 V: I 1957 erhvervede en spejderorganisation en ejendom og i 1994 erhvervede B en ejendom i nærheden, hvorigennem en privat vej løb.

Spejderorganisation havde benyttet denne privat vej i forbindelse med lejre. Vejen var også blevet benyttet af de tidligere ejere af den herskede ejendom, og nu benyttede spejderne vejen.

Da B blev generet af støj- og støvgener fra de passerende på den private vej fremsatte B forslag om omlægning af vejen, med dette endte negativt.

Spejderne anlagde sag med påstand om, at B skulle anerkende, at de til enhver tid værende ejere af spejdernes ejendomme i området har vundet alderstidshævd på at benytte den private vej.

Spejderne gjorde til støtte for påstanden gældende, at almenheden havde vundet hævd på at benytte vejstykket, og at spejderne har vundet alderstidshævd på ret til færdsel.

B påstod frifindelse med henvisning til, at almenheden ikke efter dansk ret kan vinde alderstidshævd og, at spejderne ikke havde ført bevis for, at vejstykket var benyttet vedvarende og regelmæssigt i alderstid.

B anførte, at de ved købet af ejendommen fik oplyst, at det omhandlede vejstykke var en adgangsvej til to andre ejendomme i området. B påpegede endvidere, at der ved købet ikke var ret megen trafik ad vejen, men den løbende var taget til. Der anvendtes nu også busser og lastbiler.

⁸ Lars Henrik Gam Madsen, Formueretlige emner, side 393

Byretten afviste ikke, at der kunne vindes allemandshævd på færdselsret, men den færdsel fandtes at have været så almindelig, at dette ikke var tilstrækkelig, ligesom det ikke fandtes godtgjort, at færdsel fra spejdernes ejendom havde haft en karakter der begrundede alderstidshævd.

Landsretten fandt at de tidligere ejere af den herskende ejendom gennem en årrække, der strakte sig tilbage til før 1940'erne, havde benyttet vejstykket "stadig og regelmæssigt". Spejderne havde derfor som nuværende ejer af ejendommen vundet hævd på færdselsretten, idet den omstændighed, at brugen af vejen havde ændret karakter ikke kunne føre til et andet resultat.

TfL 2011.296 V: Sagsøgerne havde købt deres ejendom i 1989. De havde i deres ejertid anvendt en vej, der løb over sagsøgtes ejendom, dels til privat kørsel, dels til kørsel med landbrugsredskaber.

Sagsøgers påstand var, at sagsøgtes skulle tilpligtes at anerkende, at sagsøger havde ret til fri og uhindret færdsel af den vej, der forløb henover sagsøgtes ejendom.

Sagsøgte nedlagde påstand om frifindelse.

Landsretten lagde til grund, at det efter bevisførelsen ikke var godtgjort, at vejen var bestemt til brug for sagsøgernes ejendom, ligesom det ikke fandtes bevist at sagsøgerne i hævdstiden havde anvendt vejstykket til kørsel med landbrugsredskaber eller i øvrigt udøvet en færdselsret af en sådan "stadig og regelmæssig karakter", at der var grundlag for hævdserhvervelse.

MAD 2006.1213 Ø: Sagen angik, om en jordvold, der indgik i hegningen rundt om en fredskov, tilhørte ejeren af skovejendommen, eller ejeren af landbrugsejendommen, hvis marker grænsede op til skovejendommen.

Skellet blev under sagen inddelt i 3 deles fra vest mod øst. Tvisten angik i hovedsagen ejendomsretten til jordvolden på del 2. Tvisten angik konkret, om skelgrænsen skulle fastlægges ved foden af jordvoldens nordside, således at jordvolden hørte under landbrugsejendommen, eller om skellet skulle fastlægges ved foden af jordvoldens sydside, således at jordvolden hørte til skovejendommen. Forude for retssagen var der afholdt skelforretning, hvor en landinspektør havde opmålt, at jordvolden hørte til ejeren af skovejendommen.

Ejeren af landbrugsejendommen indbragte herefter spørgsmålet om ejendomsretten for byretten.

Landbrugsejeren gjorde gældende, at jordvolden på del 2 var etableret efter udviskning af den oprindelig jordvold, og at etableringen af jordvolden på del 2 var sket i faderens tid med jord fra landbrugsejendommen.

Subsidiært gjorde landbrugsejeren gældende, at der var vundet ejendomshævd over jordvolden.

Ejeren af skovejendommen gjorde gældende, at det måtte lægges til grund, at forholdene på såvel del 1 som del 2 oprindeligt havde været ensartet, således at der på den samlede strækning havde været sådan, at jordvolden var en del af skovejendommens areal.

Landsretten fandt på baggrund heraf, at skellet måtte anses for at ligge på jordvoldens sydside, således at jordvolden var en del af skovejendommen. Landsretten anførte til spørgsmålet om ejendomshævd, at ejeren af landbrugsejendommen og dennes forpagter kun havde udøvet den sporadisk og tilfældighedspræget råden over jordvolden, hvorfor betingelserne for erhvervelse af ejendomshævd ikke var opfyldt.

U 2022.322 V: Dommen omhandler spørgsmålet, om den hævdbende havde vundet ejendomshævd over en del af naboejendom jf. Danske Lov 5-5-1. Den hævdbende havde periodevis haft en brændestabel stående på naboens ejendom. Ved retssagen gjorde den hævdbendes gældende, at brændestablen kontinuerligt havde været placeret på arealet siden 1995.

Naboen gjorde gældende for sin frihedspåstand, at man ikke kan vinde hævd over privat fællesvej.

Byretten konstaterede dog, at brændestablen ikke kunne ses på luftfotos fra 1999 til 2012, men fremgik af nyere luftfotos.

Byretten fandt det ikke bevist, at råden over arealet havde haft "en sådan karakter i 20 år", at den hævdbende havde vundet nogen form for hævd.

Landsretten stadfæstede dommen, med bemærkning om, at § 66 i lov om privat fælles veje ikke kan antages at udelukke muligheden for hævdserhvervelse i det indbyrdes forhold mellem parterne i en sag som den foreliggende.

MAD 2020.232 V: Sagen angik en hovedvej der forløb over naboejendommen. Det var i sagen ubestridt, at den hævdbende havde vundet ordinær servituthævd på færdselsret til kørsel med almindelige køretøjer over naboejendommen.

Sagen omhandlede imidlertid, hvorvidt færdselsretten tillige omfattede kørsel med tunge køretøjer.

Den hævdbende nedlagde påstand om, at ejeren af ejendommen skulle tilpligtes at anerkende, at denne havde vejret over den tjenende ejendom.

Ejeren af den tjenende ejendom påstod frifindelse.

Landsretten bemærkede, at hovedvejen i flere årtier havde været benyttet til færdsel med landbrugsmaskiner med henblik på høst, og at vejen efter omlægningen af drift til juletræsproduktion var blevet anvendt til færdsel med lastbiler. Landsretten fandt derfor, at den hævdbende færdselsret ikke var begrænset til køretøjers vægt og bredde, og at en ændring i færdselsmønsteret var uvæsentlig.

2.1.2. Resultatet af retspraksis

I dommene er der et krav om ”stadig og regelmæssig råden”, som blandt andet kommer til udtryk i Tfl 2011.296 V og MAD 1999.65 V, hvori der ligger et krav om, at der skal have være udøvet den samme råden i hele hævdperioden.

Såfremt karakteren af udøvelsen ændrer sig, vil det være den mindst omfattende, der er bestemmende for, hvilket omfang af ret, der kan opnås hævd på.⁹

I sagen MAD 2020.232 V blev det afprøvet hvorvidt færdselsretten på en vej tillige omfattede kørsel med tunge køretøjer.

Det kommer blandt andet også til udtryk i dommen MAD 2003.942 Ø (omtalt i afsnit 3.1.1), hvor der blev vundet alderstidshævd på færdselsret for gående og cyklende færdsel, mens motoriseret færdsel havde haft så ring intensitet, at det ikke kunne danne grundlag for hævd.

Hvis ændringen er uvæsentlig eller råden stadig udøves med det samme mål for øje, og ændringen sker som resultat af den naturlige udvikling i samfundet, tages der hensyn til ændringen.¹⁰

Det er f.eks. tilfældet i MAD 1999.65 V, hvor ændringen af brugen ikke kunne tillægges betydning, da den ændrede karakter var et resultat af ændret anvendelse af ejendommen.

Tilsvarende i MAD 2020.232 V, hvor ejendommen ændrede anvendelse fra landbrug til skovbrug, hvoraf der kom et ændret færdselsmønster. Det fandtes, at færdselsretten ikke var begrænset med hensyn til køretøjers vægt og bredde. Modsætningen til ”stadig og regelmæssig råden” må være ”sporadisk og tilfældighedspræget råden”, hvor der ikke kan vindes hævd, som det var tilfældet i MAD 2006.1213 Ø og U 2022.322 V.

Hvor der er sket kortvarige ophold i den hævdendes etablering, er hævd ikke udelukket, hvis det kan godtgøres, at der er sket en kontinuitet i råden – medmindre, at disse ophold er et resultat af ejerens tilsigtede afbrydelse.

Det er den faktiske råden, som udøves i hævdperioden, der er afgørende for, hvilken form for hævd, der kan erhverves – herunder om der er tale om ejendomshævd eller servituthævd. Ydermere er det den faktiske råden, som er afgørende for hævdserhvervelsens omfang. Formerne for hævd vil blive gennemgået i de efterfølgende kapitler.

⁹ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 818

¹⁰ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 45

2.2. Hævdstiden

I dansk ret sondres der mellem to tidsformer for hævd; ordinær hævd og alderstidshævd. Denne sondring er afgørende for, hvor lang tid den faktiske råden skal bestå for, at der kan vindes hævd.

Hovedreglerne om ordinærhævd er i betragtelige omfang fastsat i Danske lov 5-5-1 og 5-5-2, hvor reglerne om alderstidshævd med tiden er udviklet i retspraksis. Betingelserne for de to tidsformer gennemgås nedenfor.

2.2.1. Ordinær hævd

Som nævnt ovenfor, er ordinær hævdsform bygget på Danske Lov og statuerer, at hævdstiden minimum er en 20-årig periode, hvor hævden skal bestå.

Ifølge retspraksis, er dette kun gældende, når servitutter angår en synbar indretning. Ved synbar indretning forstås "Brugen giver sig til kende igennem en særlig indretning"¹¹

2.2.1.1. Retsspraksis

MAD 2005.677 Ø: Sagen omhandler spørgsmålet om der var erhvervet hævd til færdsel på en sti hen over en privat ejet ejendom. I 1996 blev stien på ejerens ejendom registreret som offentlig sti, men i 2004 meddelte kommunen, at stien blev betragtet som privat markvej.

Beboerne i nærhedens af ejerens ejendom lade sag an, med påstand om at de havde ret til gående, cyklende og ridende færdsel på stien.

Landsretten fandt ikke at stien fremtrådte som etableret med henblik på færdsel til og fra beboernes ejendomme. Landsretten fandt endvidere, at der ikke forelå en synbar servitutindretning af en sti, hvorfor hævdserhvervelsen forudsatte brugen af området i alderstid.

Landsretten fandt det ikke godtgjort, at stien havde været anvendt regelmæssigt og vedvarende i alderstid og stadfæstede byrettens dom.

U 2013.921 V: Sagen angik E, som havde overtaget en ejendom efter sine forældre i 1987 og N som havde erhvervet en nærliggende ejendom i 2006. N fik i denne forbindelse ikke oplyst noget om vejrettigheden, som E havde.

N fandt ud af, efter overtagelsen, at E benyttede vejen, som løb over N's ejendom. Vejen blev blandt andet anvendt til traktorkørsel.

N spærrede vejen med store sten, hvorefter E anlagde sag an mod N.

Byretten fandt det ikke bevist, at vejen hen over N's ejendom, selvom den havde været benyttet hyppigt, var den eneste eller væsentligste adgangsvej til E's ejendom.

¹¹ Knud Illum og Vagn Carstensen, Dansk Tingsret, side 437

Byretten fandt heller ikke, at E havde vundet hævd, da det ikke var bevist, at E havde brugt vejen kontinuerligt i 20 år frem til N's erhvervelse af ejendommen. Landsretten fandt, at vejen til E's ejendom hen over N's ejendom fremtrådte som anlagt også af hensyn til E's ejendom, og den havde dermed en sådan synbar karakter, at hævdstiden var 20 år. E havde udøvet en sådan råden til stadighed og regelmæssighed i form af færdsel på vejen at E havde vundet ret til færdsel på vejen. Landsretten bemærkede i den forbindelse, at E havde erhvervet ejendommen fra forældrene og dermed var succederet i den periode, som forældrene havde rådet over vejen.

Landsretten bemærker endvidere, at der ikke kunne lægges til grund, at N ved købet af ejendommen havde fået at vide om E's vejadgang. N havde imidlertid under besigtigelsen bemærket vejen, der fortsatte ind på en anden ejendom, uden at dette havde fået N til at foretage nærmere undersøgelser af, om andre havde færdselsret.

TBB 2022.885 V: Sagen angik ejeren af en frisørvirksomhed, der anvendte et kælderrum i ejendommen, der ikke var en del af ejerlejligheden, samt et gangareal foran dette kælderrum. Hun tillod med afspærringer ikke andre at benytte det pågældende areal. Ejeren af en anden erhvervsejerlejlighed i ejendommen, som også anvendte et kælderrum, anlagde sag mod frisørejeren med påstand om, at han skulle have ret til færdsel i gangen, da der var tale om fællesareal for ejerforeningen. Han påstod herover for, at han havde vundet hævd på benyttelsen.

Retten fandt at han ikke kunne føre bevis for, at han i mindst 20 år eksklusivt har anvendt arealet, hvorfor hævd blev afvist.

Han kunne dog påvise, at ejerforeningen havde indrømmet ham en sådan brugsret til kælderrummet, hvorfor frisørejeren skulle indrette sig herefter.

2.2.1.2. Resultatet af retspraksis

Som dommene statuerer, er det ikke den hævdenes råden, der skal være synbar – men der skal derimod, på ejendommen, forekomme servitutindretning. Ifølge U 2021.3506 Ø (omtalt i afsnit 2.4.1), er der tale om en synbar servitutindretning, når ejeren af ejendommen har vidst eller burde kende til den hævdenes råden. Dette kommer også til udtryk ved Landsrettens vurdering i U 2013.921 V, hvor der blev lagt vægt på N's besigtigelse af ejendommen, som burde have vidst eller kendt til, at der kunne forekomme en færdselsret på ejendommen.

Råden der udøves skal være varig indrettet på ejendommen, og råden skal være så tilpas iøjnefaldende, at der alene kan kræves en tyveårig hævdstid.¹²

Hvor der ikke foreligger en synbar servitutindretning, som i MAD 2005.677 Ø, skal hævds erhvervelsen bedømmes efter alderstidshævd.

I sagen forklarede et vidne blandt andet, at græsset de senere år havde været højt

¹² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 44

og stien ikke havde været vedligeholdt, samt et væltet træ havde lagt på tværs over stien i et halvårstid, hvorfor der ikke forelå en synbar servitutindretning. Derfor forudsatte hævds erhvervelsen brugen af området i alderstid.

I tilfælde af, at den hævdbende ikke kan løfte bevisbyrden for den faktiske råden i hævdperioden, kan der ikke vindes hævd jf. TBB 2022.885 V. I sagen gjorde sagsøger støtte for sin påstand gældende, at "bevisbyrden, for at sagsøgte med rette kunne forhindre sagsøgers adgang til fællesarealerne, påhviler sagsøgte". Det var sagsøgtes opfattelse, at denne bevisbyrde ikke var løftet. Landsretten tillagde dette betydning, med bemærkningen om at, sagsøgte ikke havde ført bevis for, at han i mindst 20 år eksklusivt havde anvendt arealet.

2.2.2 Alderstidshævd

Af retspraksis ovenfor, tegner der sig et billede af, at hvor den hævdbendes råden ikke været synbar for ejeren af ejendommen, skal forholdet om den faktiske råden dømmes ud fra reglerne, som er udviklet i retspraksis om alderstidshævd.

Usynbar servitutindretning kan være, at der anvendes en eksisterende sti eller grusvej. Denne råden består af, at indretningen af ejendommen ikke bærer tegn af den hævdbende.

2.2.2.1. Retsspraksis

MAD 2009.2391 V: Dommen omhandler sagsøgeren, som havde benyttede en vej på sagsøgtes ejendom til at komme ned til et skovområde. Sagsøger benyttede vejen 3 til 6 gange om måneden og havde både kørt med maskiner og bil.

Sagsøger benyttede vejen, indtil sagsøgte pløjede den op i 2007.

Sagsøgte gjorde gældende, at der var tale om en usynbar servitut, da der skal mere til end et par vejspor, for at der er tale om en synbar servitut.

Sagsøgeren gjorde gældende, at han havde vundet hævd efter reglerne om 20 års hævd og alderstidshævd. Byretten konstaterede i sagen, at der var tydelige vejspor på det pågældende areal, men da der kunne fremlægges for retten, at vejen også blev anvendt af andre i området, måtte vejen anses som en usynbar indretning, hvortil der kræves aldershævd.

Landsretten fastslog, at hævdsbetingelserne om brug i alderstid var opfyldt.

Landsretten lagde til grund, at vejen kun benyttedes af lodsejerne ved vejen, at vejen efter ønske fra sagsøgte blev lagt udenom dennes ejendom af hensyn til sagsøgers færdsel.

Sagsøgeren fandtes at have vundet hævd på ret til færdsel ad vejen efter alderstid.

U 1875.93 H¹³: Sagen omhandler en færdselsret, hvor det blev fundet, at vidneforklaringer, som dækkede over en 60-årig periode, var tilstrækkeligt. Højesteret bemærkede, "at der ved de afhørte vidners forklaring i forbindelse med den fremlagte kopi af matrikelskortet må anses tilvejebragt tilstrækkeligt bevis for, at den har eksisteret og været benyttet i et sådan tidsrum, som i almindelighed må anses for tilstrækkeligt til stiftelse af vejservitutter ved aldershævd"

U 2001.186 V: Sagen angik en vejret, som var tinglyst for en række ejendomme. Plantevæksten på vejen udviklede sig efterhånden således, at der ikke længere var mulighed for færdsel herpå. Ejendommejerne der benyttede vejen, nedlagde påstand om, at vejretten skulle anerkendes i overensstemmelse med den tinglyste vejret samt, at ejeren af vejen for egen regning skulle åbne vejen for færdsel. Ejeren af vejen påstod frifindelse og gjorde til støtte, at der forelå nødvendigt procesfællesskab mellem denne og ejerne af de øvrige ejendomme. Ejeren af vejen blev frifundet. Retten lagde til grund, at vejen har været benyttet til gennemkørsel med hestevogn og senere med bil, og at plantevæksten havde udviklet sig sådan at vejen ikke kunne benyttes, hvorefter vejretten ikke er begrænset ved frihedshævd efter analogi af reglerne om ordinær hævd, da vejen blev benyttet, og da der stadig var folk, der huskede, at vejen blev benyttet i overensstemmelse med den tinglyste vejret.

2.2.2.2. Resultatet af retspraksis

Af retspraksis tydeliggøres det, at der i forbindelse med alderstidshævd kræves følgende; at den uberettiget råden har bestået kontinuerligt i en alderstid, samt at der ikke er tidligere modsatte erindringer.

En alderstid regnes i retspraksis for værende så langt tilbage, at ingen levende erindrer anden tilstand, og at perioden mindst strækker sig over 40-50 år.¹⁴ Tidligere har der, efter en positiv afgræsning af ældre retspraksis, været anerkendt af domstolene, at såfremt beviset udelukkende er støttet på vidnebeviser, skulle alderstidshævden have været udøvet i 50-60 år.¹⁵

Det fremgår blandt andet af U 1875.92 H, hvor en vidneforklaring, som dækkede en periode på 60 år, var tilstrækkeligt, samt U 1887.1044, hvor et tidsrum på 55 år blev antaget for tilstrækkeligt til at begrunde en erhvervelse med alderstidshævd.¹⁶

Hvor der foreligger en modsat erindring, end den hævdenes råden, afvises alderstidshævd. Det var blandt andet tilfældet i dommen U 2001.186 V, hvor landsretten fandt personer, der kunne huskede, at vejen blev benyttet.

¹³ Søren Nørgaard Gerdes og Michael Serup, Nogle betingelser for alderstidshævd, side 3.

¹⁴ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 814

¹⁵ Søren Nørgaard Gerdes og Michael Serup, Nogle betingelser for alderstidshævd, side 3.

¹⁶ IBID.

Begrundelsen for sondringen mellem synbare og usynbare servitutindretninger må, på baggrund af retspraksis, antages at være; hvis ejeren af en ejendom ikke kender til eller burde kende til den uberettiget råden, har ejeren ikke anledning til at gribe ind.¹⁷

2.3. Afbrydelse af hævdperioden

Det er, som anført, en betingelse for at vinde hævd, at den hævdende kontinuerligt har udøvet en uberettiget råden over en anden mands ejendom. Den retmæssige ejer af ejendommen har mulighed for at markere sit ejerskab over ejendommen, ved at modsætte sig den uberettiget råde. Dette kan blandt andet gøres ved en periodevis hindring.

2.3.1. Periodevis hindring

En periodevis hindring er foretaget af ejeren af den tjenende ejendom. Blandt andet i tilfælde af, at ejendommens ejer tilsigtet afbryder råderetten, f.eks. ved at placere store sten på vejen, som var tilfældet i MAD 2012.2650 V (omtalt i afsnit 2.8.1), så ejeren af den herskede ejendom ikke kan færdes, som ellers.

En periodevis hindring er – som ordet beskriver – en hindring som ejeren har foretaget i en periode, med henblik på at stoppe den hævdendes råden. Der kan f.eks. også være tale om en bom, der opføres med henblik som afspærring. Spørgsmålet der melder sig ved en periodevis hindring er, hvor meget skal der til for at afbryde hævdserhvervelsen.

2.3.1.1 Retspraksis

U 1992.887 V: Sagen omhandler den hævdende, som benyttede et stykke af naboejendommens jord til køkkenhave. Ejeren af den tjenende ejendommen havde påbudt den hævdende ved brev i 1988, at fjerne sine ting fra ejerens areal, samt informerede den hævdende om, at der ville blive plantet træer på den del af jordstykket, som den hævdende benyttede.

Trods plantning af træer, forsat benyttelse af arealet.

Først da ejeren af ejendommen opsatte trådhegn i 1990 ophørte benyttelsens af arealet.

¹⁷ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 814.

Byretten mente, at ejeren af ejendommen ved at foretage nyplantning i det matrikulære skel, "har foretaget en sådan foranstaltning, som må afbryde en hævdperiode" og afviste derfor hævdserhvervelsen.

Den hævdbende appalerede til landsretten.

Vestre Landsret fandt, at beplantning i skel ikke havde afbrudt hævdserhvervelsen, der først kan anses for afbrudt i forbindelse med sagsanlægget i 1989 eller opsætning af hegn i 1990. Den hævdbende har derfor udøvet en tilstrækkelig råden i mere end 20 år, hvorfor den hævdbende vinder hævd på arealet.

MAD 2016.484 Ø: Sagen angik ejendomshævd over et vej-/parkeringsareal.

Sagsøgeren nedlagde påstand om, at sagsøgte skulle anerkende ejendomsretten og rømme arealet. Til støtte herfor gjorde sagsøgeren gældende, at hævdsbetingelserne ikke var opfyldt, da vejen ikke på nogen måde var afgrænset i forhold til naboejendommen. Sagsøgte påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor gældende, at hævdsbetingelserne var opfyldt og sagsøger var i ond tro om den utinglyste hævd.

Landsretten fremhævede, at udøvelsen af servitutten til fordel for den tjenende ejendom indebar modråden over arealet, og at sådan modråden måtte anses for bevist. Henset hertil fandt landsretten, at der ikke kunne statueres hævd.

KFE 2020.807 Ø: Sagen omhandlede spørgsmålet om ejendomshævd mellem to landbrugsejendomme, der begge blev udnyttet landbrugsmæssigt. Spørgsmålet om hævd angik flere strækninger benævnt A, B, C og D. Det væsentligste hævdsspørgsmål angik strækningen B. Der blev i januar 2018 afsagt skelforretningskendelse, hvor landinspektøren fastlagde tilpassede matrikulære skelgrænser på grundlag af analoge matrikelkort, digitale matrikelkort, ortofotos samt besigtigelse og opmåling i marken, da der ikke var registret entydige måloplysninger i Geodatastyrelsen.

Herefter fastlagde landinspektøren de faktiske brugsgrænser og tog stilling til ejendomshævd på de strækninger, hvor tilpasset matrikulær skelgrænse og brugsgrænse ikke var sammenfaldende. I forhold til strækning B, hvor der blev dyrket på begge sider af brugsgrænsen, og hvor der ikke var synlige markeringer af en grænsedragning mellem ejendommene i marken, blev der statueret ejendomshævd, således at der blev afsat et foreløbigt skel på strækningen B, der afveg fra tilpassede matrikulær skel. Der blev tillige statueret ejendomshævd på strækning A som en "teknisk forlængelse" af det ændrede skel på strækning B. Ejeren af den tjenende ejendom indbragte skelforretningskendelsen for byretten med påstand om, at skellet på strækning B skulle fastlægges i overensstemmelse med det tilpassede matrikulære skel, da betingelserne for ejendomshævd ikke kunne anses for opfyldt. Ejeren af den herskende ejendom påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor gældende, at dyrkningen af arealet inde på den tjenende ejendom udgående fra den herskende ejendom begrundede ejendomshævd på strækning B. Byretten fandt, at der i mere end 20 år havde været foretaget dyrkning af det omtvistede areal på strækning B. Byretten fandt endvidere, at den

landbrugsmæssige behandling af jorden i form af såning, sprøjtning og harvning samt en i en periode tillige pløjning begrundede ejendomshævd. I forhold til den nye ejendomsgrænse udtalte byretten, at mindre forskydning i brugsgrænsen på grund af mindre præcis styring af landbrugsmaskiner m.v. ikke kunne føre til et andet resultat. Byretten tiltrådte tillige den ”tekniske forlængelse” af skellet på strækning A, uden dette dog have være genstand for selvstændig forhandling. Ejeren af den tjenende ejendom ankede til landsretten, hvor parterne gentog deres synspunkter. Landsretten stadfæstede byretsdommen i sin helhed.

2.3.1.2 Resultat af retspraksis

Ejeren af en ejendom har to muligheder for at hindre hævdserhvervelsen. Den ene er, som dommen ovenfor statuer, at foretage en fysisk hindring. Det er dog et krav, at denne hindring er effektiv, og at den forekommer tydeligt, som f.eks. kommer til udtryk i U 1992.887 V, hvor beplantning ikke var tilstrækkelig i forsøget på at afskære den hævde.

Det er endvidere et krav, at det afbrydende skridt er foretaget – inden udløbet af hævdstiden, da afbrydelsen ikke kan foretages efter hævden, er vundet.

Den anden mulighed er, som samme dom også statuerer, at ejeren kan hindre råden ved retslige skridt i form af f.eks. sagsanlæg.

I dommen udtalte retten at ”appellantens hævdserhvervelse først kan anses for afbrudt i forbindelse med sagsanlægget i 1989 eller opsætningen af hegnet i 1990” En afbrydelse vil kunne blive resultatet, hvis det er ejeren af ejendommen, der udtager stævningen. I denne dom, er det den hævde, der anlægger retssag – hvorfor tidsrummet, sagen kører i, kunne medregnes i hævdstiden, såfremt rådighedsudøvelsen fortsættes.¹⁸

Hvor afbrydelsen, foretaget af ejeren af ejendommen, har resulteret i et langt ophold i den hævdes råden i hævdperioden, må dette som udgangspunkt sidestilles med hævdsafbrydelse. Det resulterer i, at det alene er tiden efter afbrydelsen, hvor den hævde har udøvet en faktisk råden, som kan medregnes til hævdperioden. I en mellemlangperiode med afbrydelse, vil rådighedsperioden før og efter afbrydelsen blive lagt sammen således, at afbrydelsesperioden ikke tælles med. Det kommer blandt andet til udtryk i dommen KFE 2020.807 Ø, hvor landsretten fandt, at råden over jordstykke ”i al væsentlighed har været kontinuerligt og intensive drevet”, hvorfor der var grundlag for ejendomshævd. Hvor der er tale om en kortvarig afbrydelse af hævdperioden, har dette ikke nogen betydning, og den tidsperiode, hvor afbrydelsen har fundet sted, vil tælle med i

¹⁸ Lars Ramhøj, artikel U 1993B.189, side 3

hævdstiden.¹⁹ I dommen Tfl 2012.54 H (omtalt i afsnit 2.9.1.) blev det påpeget af sagsøger, at det hævdede areal, i en kort periode, havde været lukket med store sten for at hindre nogle unge, der kørte ræs på arealet. Arealet var dog kun lukket i få måneder, hvorfor højesteret fandt, at sagsøger ikke havde gjort sin ret gældende.

Ved vurdering af afbrydelsesperioden, tages der ikke kun højde for den tidsmæssig afbrydelse, men også om afbrydelsen har været tilstrækkelig. Da der ikke kan stilles krav om, at den hævden er i god tro, må en udenretlig påmindelse fra ejeren ikke være tilstrækkelig til at afbryde hævd.²⁰

2.4. Retsstridighed

Hvor ejeren af den tjenende ejendom og ejeren af den herskende ejendom har indgået et aftaleforhold om f.eks. færdsel over et jordstykke, kan der som udgangspunkt ikke vindes hævd på dette. Det skyldes, at der igennem en gensidig aftale, er givet samtykke til at udøve råden, hvorfor ejeren heller ikke har haft grund til at modsætte sig råden.

Råden kan derfor ikke være uberettiget udøvet, hvorfor en af hævdsbetingelsen ikke er opfyldt.

I tilfældet af, at der er tvivl om, hvilken ret en aftale giver, kan den hævden vinde ret på den råden, som ligger udenfor aftalen.

Tvivilsspørgsmålet må tage afsæt i aftalens indhold af rådighedsretten og dennes grundlæggende principper. Men det må afgøres efter en konkret vurdering af retten, hvor det afgørende må være, om ejeren af den tjenende ejendom, har haft grund til at påtale den udøvede råden. Hvor ejeren ikke har haft grund hertil, må det antages at foreligge en aftale uanset om den rådende har haft kendskab hertil eller ej.

2.4.1. Retspraksis

U 1997.1577 Ø: I sagen har ejeren af en ejendom, der var udstykket og bebygget 1960, anvendt en privat vej, der førte over naboens ejendom, som eneste adgangsvej. Vejen havde tidligere været anvendt som markvej, af en tredje ejendomsejer.

Retten bemærkede, at ejeren af ejendommen anvendte vejen som den eneste vejadgang til sin ejendom, hvorefter vejretten har haft en sådan synbar karakter, at hævdstiden alene er 20 år.

Retten bemærker endvidere, vedrørende spørgsmålet om hævdstiden var afbrudt, at et vidnet havde en samtale med den tidligere ejer af sagsøgers ejendom vedrørende vejretten. Intet af dette er nedfæstet skriftligt. Retten fandt at en vidneforklaring

¹⁹ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 44

²⁰ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 828

mange år efter ikke med den nødvendige sikkerhed kan statuere, at der overfor ejeren er givet at samtykke til færdsel med den virkning, at hævdstiden er afbrudt. Retten fandt herefter, at der over en periode på 30 år har været udøvet en sådan færdsel, at der er vundet hævd på brugen heraf.

U 1998.120 V: I denne sag lagde sagsøgerne til grund for hævderhvervelsen, at de havde benyttet en vej over sagsøgtes grund i over 20 år, som adgangsvej til deres ejendom. Vejen der afsluttede med to jernlåger i skellet, blev anset for en synbar indretning, hvorfor retten fandt, at der ved ordinær hævd var stiftet en vejret for sagsøgerne.

Sagsøgte havde påstået, at den tidligere ejer af grunden havde givet tilladelse til brugen af vejen samt at vejen i de seneste 5 år ikke var benyttet i samme omfang. Sagsøgte bemærkede endvidere, at sagsøgerne ikke havde været set udøve en sådan rådighed.

Retten fandt, at det ikke var godtgjort, at tidligere ejer af grunden havde givet tilladelse til brugen, og der var derfor vundet hævd på ret til færdsel. Sagsøgte måtte have være klar over, da han købt sin ejendom, at vejen med lågerne i skellet tjente som eneste adgangsvej til sagsøgerne.

Retten fandt endvidere, at den omstændighed, at vejen i de seneste 5 år var benyttet i mindre omfang, og dette var gået ubemærket hen af sagsøgte, ikke kan medføre, at vejretten ophørte, hvorfor sagsøgers påstand blev taget til efterfølgelse.

U 2021.3506 Ø: Sagen angik om politiet havde vundet hævd på færdsel gennem en port til naboejendommen tilhørende Det Kinesiske Kulturministerium.

Retten fandt, at hævden forudsatte råden i alderstid, og den færdsel der var sket i periode fra 1960-2018 var sket i henhold til aftale med ejeren af ejendommen.

Det blev i sagen bemærket, at porten siden 1986 havde været delvist låst, så færdsel med bil gennem porten krævede nøgle. Færdsel med cykel eller gående kunne forsat ske uhindret gennem porten. Siden 1986 havde politiet haft nøgle til den aflåste port med henblik på gennemkørsel med bil. På denne baggrund fandt landsretten, at den tidligere ejer af ejendommen ved den udviste adfærd havde accepteret, at såvel kørsel med bil som cyklende og gående færdsel kunne ske gennem porten. Den udøvede færdsel gennem porten kunne derfor ikke anses for sket uretmæssigt i alderstid.

U 2022.523 H: Sagen omhandler A og B, der i 2015 købte en ejendom af ejeren E, som på det tidspunkt havde boet på ejendommen siden 1987. På ejendomme var der opført en carport, som ifølge matrikelkortet delvist var bygget ind over skellet til naboejendommen. Naboejendommen havde siden 1971 været ejet af C og D. Spørgsmålet var, om der til fordel for A og B var vundet ejendomshævd, som følge af tidligere ejers råden.

Det fremgik af skødet fra 1962, at en garage ifølge mundtlig tilladelse delvist var opført på naboejendommen.

Højesteret fandt, at den udøvet råden over et areal, var sket i henhold til en mundtlig aftale, hvorfor der ikke kunne erhverves hævd. Sagens spørgsmål var, om det havde betydning for adgangen til at erhverve hævd, at den hævde ikke selv var bekendt med, at denne råden var retmæssig.

Retten bemærkede, at det afgørende måtte være, om ejeren af den ejendom, der rådes over, har haft grund til at påtale den udøvede råden. Hvilket ikke vil var tilfældet i sagen, hvor der foreligger en aftale, uanset om den rådende har haft kendskab hertil eller ej.

Det vil også være sådan, at skiftende ejere ikke nødvendigvis kender til en aftale, der omfatter bestemt råden, men at dokumentationen først dukker op under en retssag.

Retten fandt dermed, at der ikke var vundet hævd.

U 2023.4599 H: I 2017 havde et par købt en fritidsbolig, som grænsede op til marker tilhørende naboerne. Sagen omhandlede om parret efter Danske Lov 5-5-1 havde opnået ejendomshævd over en del af naboernes mark. Det omtvistede areal, var et smalt grundstykke langs skelgrænsen mellem de to ejendomme og indtil midten af en hæk. Parret havde fjernet hækken i 2018. Højesteretten lagde til grund, at hækken, som ca. var plantet i 1970, ikke var plantet i skel, men på naboejendommens areal. Det kunne lægges til grund, at de tidligere ejere af fritidsboligen sammen med ejerne af naboejendommen efter fælles aftale, løbende havde vedligeholdt hækken.

Højesteret fandt, at vedligeholdelsen af hækken, som de tidligere ejere af fritidsboligen havde foretaget, ikke kunne anses for en retsstridig ejerråden, der kunne føre til hævd over arealet.

Det var ikke godtgjort, at de tidligere ejere af fritidsboligen i øvrigt igennem årene havde udøvet en ejers råden over arealet.

Højesteret stadfæstede da landsrettens dom, hvorefter der ikke var grundlag for parret af fritidsboligen havde opnået hævd over arealet.

2.4.2. Resultat af retspraksis

Retspraksis forudsætter, at en uberettiget råden ikke er sket i henhold til en aftale med ejeren af ejendommen. Endvidere har retspraksis haft et betydeligt krav til bevisførelsen før, at aftaleforholdet kan anses for at afskære hævden jf. U 1997.1577 Ø, U 1998.120 V.

I sagen U 1997.1577 Ø lagde retten vægt på, at intet af det aftalte var skriftligt nedfæstet, hvorfor der ikke med nødvendig sikkerhed kunne tillægges denne betydning. Hævden bestod derfor.

Landsretten fandt i 2021.3506 Ø derimod at have stillet lavere krav til bevisets styrke vedrørende eksistensen af en tilladelse fra ejeren. Det samme må anses for at være tilfældet i U 2022.513 H og U 2023.4599 H.

I sagen U 2022.513 H, udtalte retten at det vil være afgørende, om ejeren af den tjenende ejendom har haft grund til at påtale den udøvede råden, da blandt andet skiftende ejere ikke nødvendigvis vil kende til en mundtlig aftale, der omfatter bestemt råden.

I U 2023.4599 H, havde de tidligere ejere af den herskende ejendom og den nuværende ejer af den tjenende ejendom indgået en mundtlig aftale om vedligehold af hækken.

Dette bestyrker antagelsen, om at en råden ikke kan være retsstridig, hvor ejeren af den tjenende ejendom ikke har haft grundlag for at påtale råden.

Ligeledes U 2023.4599 H, var det tilfældet i U 2015.120 Ø (omtalt i afsnit 4.3.1.), at der ikke var vundet ejendomshævd, fordi almindeligt vedligehold af hækken på den hævdendes side, ikke var retsstridig.

Der kan endvidere ikke altid vindes hævd ved enhver form for uretmæssige råden. Hvor den hævdende er bevidst om, at råden er uberettiget i en sådan grad, at denne forsøger at skjule forholdet – også kaldet ”snighævd” – udelukkes muligheden for at vinde hævd.²¹

Den hævdende skal ikke være i god tro om sin ret, men det må forventes, at den hævdende i vist omfang er af god tro.²²

2.5. Den hævdendes intention

God tro er i almindelig juridisk forståelse, en parts undskyldelige uvidenhed om et bestemt forhold.

Modsætningen til god tro, er ond tro, hvor en part kendte eller burde have kendt til et bestemt forhold.

Danske Lov stiller ikke krav om god tro hos den hævdende, ej heller nyere retspraksis har opstillet krav om, at den hævdende skulle forekomme i god tro.

Retspraksis kommer dog med nogle bemærkninger, hvorfra det må forventes, at den hævdende må have en vis form for god tro.²³

Det er dog ikke nemt at finde afgrænsningen herimellem.

2.5.1. Retspraksis

U 1946.132 V: Hvor den hævdende, A, i hævdsperioden havde benyttet en Hedeparcel til Tørvskær, Skæring af lyng og høslet, medens den ikke var blevet benyttet af andre.

Landsretten bemærkede, at parcellen ikke havde været forsøgt opdyrket eller været

²¹ W.E von Eyben, Dansk miljøret, Bind 4, side 370

²² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 46

²³ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 46

indhegnet. Også de øvrige parceller på stedet har henlagt uopdyrket, og der har været tvivl om, hvor de til den forskellige ejendomme hørende parceller var beliggende.

Retten fandt, at A havde vundet hævd på parcellen idet en samtale, som A i hævdsperioden havde haft med ejeren af parcellen, B, ikke havde anbragt A i en sådan ond tro i forhold til hans berettigelse, som måtte kræves for at han kunne påberåbe sig grundlag for at vinde ejendomshævd.

U 1932.39 H: Sagen omhandler en parcel beliggende ved en vej sammen med andre parceller, hvorpå den indstævnte påstod, at han havde vundet hævd på. Den indstævnte havde tilegnede sig den forsømte villagrund og havde derefter anvendt den i 20 år, ved brug af haven og hønsehold.

Det blev forlagt rette, at den indstævnte, omkring den tid, han begyndte at dyrke det, fik at vide, at ejendommen var bortsolgt.

Retten bemærkede derfor, at han med lethed kunne havde skaffet sig oplysninger om ejeren, hvoraf den hævdbende ikke havde haft grund til at tro, at han med føje kunne bemægtige sig grundstykket.

Højesteret fandt, at der under de foreliggende omstændigheder, måtte den indstævnte være afskåret fra at vinde hævd.

2.5.2. Resultat af retspraksis

Retten bemærkede i sagen U 1946.132 V, at "en samtale mellem ejeren og den hævdbende ikke havde bragt den hævdbende i en sådan ond tro med hensyn til hans berettigelse, at den udelukkede hævd"

Det må dog forholde sig sådan, at hævd er udelukket, hvis den hævdbende forsætligt har holdt sig i uvidenhed. Dette var blandt andet tilfældet i U 1932.39 H og U 2023.2074 H (omtalt i afsnit 2.6.1), hvor nogle grundejere havde inddraget en del af kommunens jord til deres haver. Højesteret bemærkede, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen, om de kunne overtage ejendomsretten – ligesom der ikke havde været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgave sin ejendomsret. Herefter kunne villaejerne ikke vinde hævd.

Det må efter retspraksis antages, at der ved hævd ikke skal foreligge en klar god tro, men at den hævdbende skal være i en form for god tro. Endvidere, hvor en ny ejer succederer i en tidligere ejers retsstilling, må det forventes, ikke at der forligger en god tro, men at køberen af den tjenende ejendom, idet mindste undersøger mistænkeligheder, der kan konkluderes ved en almindelig besigtigelse af ejendommen jf. MAD 2012.2650 V (omtalt i afsnit 2.8.1.)

2.6. Hævd på offentlig myndigheds ejendomme

Kommuner og andre offentlige myndigheder ejer også ejendomme, som de enten løbende benytter eller henligger til blandt andet grønne områder, beplantningsbælte osv.

I tilfælde, hvor de nærliggende naboer til ejendommene anvender ejendommene i en længere periode, opstår spørgsmålet, om der vindes hævd på disse ejendomme.

Spørgsmålet omhandler især kommunale ejendomme, hvor der ikke kun føres tilsyn med ejendommene i et begrænset omfang.

Et sådan begrænset omfang af tilsyn kan blandt andet forekomme på gamle banestier, som er nedlagt, men hvor arealet stadig ejes af kommunen.

Der kan blandt andet også forekomme mindre tilsyn, hvor kommunen er adkomsthaver på mindre grønne arealer ved nye udstykninger.

Tilsyn føres derimod måske oftere i områder, hvor der forekommer fredskov eller særligt sårbart drikkevand.

2.6.1. Retspraksis

U 2004.208 V: Sagen angik A, som ejede en ejendom, der havde jord på begge sider af den tidligere Vodskov-Langholt-Jernbane, der blev nedlagt i 1968.

Kommunen overtog banearealet i 1971 og udlagde den derefter til sti. A anlagde retssag mod kommunen med påstand om, at kommunen skulle anerkende, at han havde vundet ejendomshævd på en del af banearealet.

A gjorde gældende at banearealet havde været indhegnet sammen med ejendommens jorder og anvendt til græsning for heste og kreaturer.

Kommune påstod frifindelse, og gjorde hertil gældende, at A havde viden om, at banestien også efter jernbanestrækningen nedlæggelse tilhørte kommunen, og at A ikke på noget tidspunkt har haft føje til at tro sig berettiget til at udøve en ejers råden over banestien.

Landsretten fandt ikke, at A ved sin råden havde vundet ejendomshævd.

Landsretten bemærkede herved, at banearealet i årevis efter jernbanens nedlæggelse havde fremtrådt som sådant og ikke som er landbrugsareal, A var derfor som ejer af en tilgrænsende ejendom ikke berettiget til at råde over arealet.

Landsretten anførte endvidere, at A, da Kommunen udlagde banearealet til sti, efter indsigelsen fik ændret stiforløbet. Det var derfor åbenbart for A, at Kommunen var ejer af banearealet, og at han var uberettiget til at råde over det.

U 2015.356 H: Sagen omhandler otte grundejer, som anlagde sag mod kommunen, med påstand om, at de var ejere af et grundstykke beliggende i tilknytning til deres ejendom enten efter udstykningslovens § 31, stk. 4, eller som følge af ejendomshæv. Kommunen nedlagde påstand om frifindelse, og gjorde herfor gældende, at råden krævede alderstidshævd, og at dette krav ikke var opfyldt, ligesom brugen alene har

været "som man jo bruger en strand", hvorfor der ikke har være anlagt en særlig indretning heraf.

Højesteret udtalte, at arealet, ifølge tingbogen tilhørte kommunen, og der efter det oplyste om grundejernes anvendelse af arealet ikke var tale om en sådan råden over dette, at grundejerne havde vundet ejendomshævd. Kommunen blev herefter frifundet.

U 2023.2074 H: Sagen angik, om tre villaejere havde vundet ejendomshævd på en del af et kommunalt areal i et bælte mellem et industriområde og et villaområde. Villaejerne havde henholdsvis inddraget en del af arealet til deres haver i 1960'erne og 1970'erne. I 2013 anmode kommunen ejerne om at trække sig tilbage til det oprindelige skel, hvilket villaejerne afviste under henvisning til, at de havde vundet ejendomshævd på arealerne. Der var enighed om, at villaejerne vidste, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem i deres haver, ligesom der enighed om, at kommunen ikke havde rådet over arealerne, siden kommunen beplantede bæltet i 1970'erne.

Højesteret udtalte, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd efter Danske Lov 5-5-1, hvis den rådende på tidspunktet, hvor denne begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden jf. også U 1932.39 H.

Udgangspunktet kan dog fraviges, hvis den rådende i en periode på mindst 20 år havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.

i denne sag vidste villaejerne, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem som dele af deres haver. Udgangspunktet var derfor, at villaejerne ikke kunne vinde hævd.

Efter en samlet vurdering af sagen fandt højesteret, at der ikke var grundlag for at fravige udgangspunktet.

Retten henviste blandt andet til, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen, om de kunne overtage ejendomsretten, og til, at kommunen ikke havde haft anledning til at føre tilsyn med eller råde over arealerne.

MAD 2006.639 Ø: Sagen angik, om E ved hævd havde vundet ejendomsret over to dele af naboejendommen. E havde i 1969 købt ejendommen. Siden havde E købt yderligere jordtillæg samt indgået en aftale med kommunen, om at E vederlagsfrit kunne bruge et område B på naboejendommen. I 1975 fik E byggetilladelse til at opføre et udhus, der var placeret på delområde A på naboejendommen, uden at E eller kommunen var opmærksom på dette. Siden 1971 havde naboejendommen af kommunen været lejet ud til Dansk Caravane klub (DCK), der i 2001 ønskede at overtage denne. På foranledning af DCK fik kommunen i januar 2002 ejendomsdom over naboejendommen, der herefter blev solgt til DCK.

Efterfølgende blev E klar over, at den af DCK erhvervede ejendom efter matrikuleringen også omfattende delområde A og B. E anlagde sag med påstand om, at E ved hævd havde vundet ejendomsret over de to delområder.

Byretten lagde til grund, at E's råden over de to delområder ikke var sket på

grundlag af aftale, at råden havde været ubrudt i mere end tyve år, og at der var tale om synbar råden, hvorfor E allerede i 2001 havde vundet ejendomshævd på de to arealer.

Retten vurderede, at E's manglende indsigelse mod kommunens begæring om ejendomsdom ikke kunne tillægges betydning. Idet byretten bemærkede, at tinglysningens lovens § 26 ikke var påberåbt, fik E herefter medhold. DCK ankede til landsretten, der tilsvarende afviste, at ejendomsdom afskar hævd og stadfæstede hævdserhvervelsen over delområde A.

Derimod fandt landsretten, at E's råden over delområde B var sket ved aftale med kommunen, og at E havde været vidende om manglende ejendomsret over dette delområde, hvorfor E ikke havde vundet hævd over delområde B.

2.6.2. Resultatet af retspraksis

I tilfælde hvor en myndighed har haft kendskab til den ulovlige råden, men dette ikke har givet anledning til reaktion, kan den manglende håndhævelse fra myndighedernes side resultere i, at der kan vindes hævd.²⁴

Ud fra retspraksis, tegner der sig dog et billede af, at kommunerne ikke har en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på alle ejendomme. Det kan derfor lede til udfordringer, hvor nærliggende naboejendomsejere inddrager dele af den kommunale ejendom.

Udfordringerne opstår særligt, hvis den kommunale ejendom kun i mindre omfang skal vedligeholdes, idet kommunen ikke umiddelbart har anledning til at føre tilsyn med ejendommen. Dette bemærkede højesteretten også i U 2023.2074 H, hvorfor der ikke kunne vindes hævd over arealerne.

Det samme er tilfældet i U 2004.208 V, hvor ejeren, af den nærliggende ejendom, ikke på noget tidspunkt havde haft føje til at udøve en ejers råden over arealet, og dermed ikke kunne vinde hævd herpå – samt i U 2015.356 H, hvor råden ikke havde været tilstrækkelig til at vinde hævd.

Hvor hævdsperioden på 20 år er opfyldt, som var tilfældet i MAD 2006.639 Ø, har det ikke betydning for hævdserhvervelsen, at kommunen opnår ejendomsdom over det hævdede areal.

Ovenstående domspraksis konkretiserer, at der i forbindelse med hævd på offentlige ejendomme, er en lavere forventning til den offentlige myndigheds naturlige tilstedeværelse herpå, hvorfor hævden derefter kan blive sværere at bevise.

²⁴ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 45

2.7. Hævd i strid med offentlig regulering

Hvor betingelser for hævd er opfyldt, men hævdten er i strid med offentlige forskrifter eller anden lovgivning – herunder blandt andet byggelovgivningen, som afskærer muligheden for at vinde hævd – kan der ikke påberåbes hævd.²⁵

2.7.1. Retspraksis

MAD 2001.1241 H: sagen angik en nabo til en statsskov anlagde sag mod Skov- og Naturstyrelsen med påstand om, at han havde vundet hævd på færdsel gennem et hul i skovdige, der grænsede op til hans ejendom, til fods, på cykel og med motorkøretøjer. Naboen gjorde gældende, at færdslen havde eksisteret siden 1863, at skovdistriktet havde været bekendt hermed uden at anfægte denne, at naturbeskyttelseslovgivningens regler om offentlighedens adgang ikke begrænsede hævdten. Styrelsen påstod frifindelse på baggrund af, at der ikke kan vindes hævd for overtrædelse af generel offentligretlige reguleringer, hvorefter der er adgang til fods og på cykel, men ikke med motorkøretøjer, og at reglerne om hævd ikke finder anvendelse, når lovgivningen udtømmende gør op med, hvilken færdsel der er tilladt. Højesteret bemærkede, at der siden 1918 i lovgivningen havde været forbud mod færdsel med motorkøretøjer, hvorfor naboen ikke i denne periode kunne vinde hævd herpå. Da der her forinden ikke havde været en tilstrækkelig hævdperiode, fandt retten at naboen ikke havde vundet hævd på færdsel med motorkøretøjer. Endvidere bemærker retten, at da der siden 1917 efter lovgivningen havde været ret til færdsel til fods og på cykel, havde naboen ikke i denne periode kunne vinde hævd på sådan færdsel.

Højesteret stadfæstede herefter landsretsdommen.

MAD 2015.514 V: Sagen angik en lokalplans retsvirkning i forhold til et fællesareal, som ved ejendomshævd var blevet tillagt en tilstødende naboejendom.

Lokalplanen blev vedtaget i 1978, hvor arealet blev udlagt som fællesareal for områdets beboere og blev overdraget til den stedlige grundejerforening. Siden 1979 havde naboen benyttet en mindre del af dette fællesareal, der var afgrænset af tjørn, men efter grundejerforeningen i 2010 ryddede tjørnen med henblik på anlæg af legeplads, anlagde naboen skelforretningssag mod grundejerforeningen, hvilket endte med, at naboen havde vundet ejendomshævd over ca. 95 m² af fællesarealet.

Grundejerforeningen klagede til Kolding Kommune. Kommunen gav naboen et påbud om at ophøre med den lokalplanstridige råden. Grundejerforeningen anlagde samtidig retssag mod naboen, der adskilte kommunen. I retssagen nedlagte grundejerforeningen overfor naboen påstand om, at naboen skulle betale kontingent, mens naboen overfor grundejerforeningen nedlagde påstand om, at

²⁵ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 818

denne skulle betale naboen erstatning for ulovlig rydning på det hævdevundne areal. I forhold til kommunen nedlagde naboen påstand om, at kommunen skulle anerkende, at naboen havde vundet ejendomshævd over arealet og at påbuddet var ugyldigt. Kommunen påstod afvisning og gjorde til støtte, at kommunen ikke bestred, at naboen havde vundet ejendomshævd, med at lokalplanen ikke kan regulere ejerforhold, og at lokalplanen derfor gældende, uanset hvem der ejer arealet.

I forholdet mellem grundejerforeningen og naboen, gave byretten foreningen medhold i, at naboen skulle betale kontingent, men gav samtidigt naboen medhold i krav om erstatning for ulovlig rydning. I forhold til kommunen lagde retten til grund, at naboen havde vundet ejendomshævd over arealet, men at der ikke herved var taget stilling til arealets offentlige status, hvorfor kommunen blev frifundet.

Naboen ankede til landsretten, hvor naboen nedlagde påstand om, at kommunen skulle anerkende hævdserhvervelsen, og at kommunen ikke kunne håndhæve lokalplanen. Landsretten lagde til grund, at arealet var udlagt til fællesareal, og at der derfor ikke kan erhverves hævd til en brug, der strider mod lokalplanen. Kommunen blev frifundet, hvorfor byrettens dom blev stadfæstet.

2.7.2. Resultat af retspraksis

Hævdserhvervelse på offentlige regulerede arealer er ikke omfattet af lovregler, der indebærer et egentlig forbud mod hævdserhvervelsen – men som retspraksis ovenfor beviser, kan der opstå tilfælde, hvor hævd er modstridende til den offentlige regulering, hvorfor der ikke kan vindes hævd.

Det er blandt andet tilfældet i MAD 2015.514 V, hvor landsretten lagde til grund, at arealet var udlagt til fællesareal, og at der derfor ikke kan erhverves hævd til en brug, der strider mod lokalplanen.

I U 2005.2464 H (omtalt i afsnit 2.8.1.) gjorde retten det gældende for vurderingen, at der, hverken efter mark- og vejfredslovens bestemmelser, naturbeskyttelseslovens bestemmelser eller andre bestemmelser, er noget til hinder for hævdserhvervelsen.

Retspraksis viser også, at hvor en lov eller offentlig forskrift udlægger en ret til alles anvendelse, som blandt andet var tilfældet i MAD 2001.1241 H, kan der ikke vindes hævd herpå.

Er der derimod tale om et areal, som en privat person ejer, hvorpå den hævdbende har udøvet en råden, kan der ikke udelukkes en hævdserhvervelse uagtet at råden er i strid med offentlige forskrifter jf. U 2022.322 V (omtalt i afsnit 2.1.1.). Landsretten bemærkede, at § 66 i lov om privat fælles veje ikke kan antages at udelukke muligheden for hævdserhvervelse i det indbyrdes forhold mellem parterne.

Hvis en lokalplan først er vedtaget efter, at den hævdbende har vundet ejendomsbævd over arealet, vil denne ikke kunne hindre den hævdbende i at fortsætte sin anvendelse af arealet.²⁶

Tillige er en offentlig vej kun beskyttet mod bævd, hvis vejen er udskilt som offentlig vejareal. Det er ikke nok, at vejen har fremstået som offentlig vejareal jf. MAD 2019.926 Ø (omtalt i afsnit 4.1.1.), hvor landsretten fandt, at vejarealet ikke kunne anses for at være offentlig vejareal i den forstand, der sigtes i vejloven, hvorfor arealet ikke kunne anses for beskyttet mod bævd.

2.8. Hvem kan den hævdbende være?

Foruden den faktiske råden, er et centralt spørgsmål vedrørende bævd, hvem der kan vinde denne ret.

Enhver fysisk og juridisk person, også offentlige myndigheder, kan vinde bævd.²⁷ Dette er særligt relevant, hvor der sker ejerskifte i bævdsperioden, hvor flere ejendomsjere har udøvet samme råden, eller hvor en hel gruppe påberåber sig bævd.

Ifølge teorien kan den hævdbende som udgangspunkt bestå af en gruppe – en såkaldt gruppebævd eller kollektiv bævd. Dette indebærer, at bævden sker til fordel for hele den afgrænsede personkreds, uanset om en sådan kollektiv bævd ikke kan støttes på DL 5-5-1.²⁸

Det antages i almindelighed, at der ikke kan vindes allemandsbævd, altså, hvor bævden vindes til fordel for alle og en hver.²⁹

2.8.1. Retspraksis

MAD 2012.2650 V: Sagen angik en ejer af en landejendom, E, som hans forældre havde erhvervet i 1942 og han overtog ejendommen fra forældrene i 1987. N købte en nærliggende ejendom i 2006 og gik i forbindelse med købet ikke oplyst noget om vejrettigheder.

Efter overtagelsen fandt B ud af, at E benyttede vejen blandt andet til traktorkørsel, og N spærrede vejen ved at lægge store sten ud på den.

E anlagde sag mod N med påstand om, at N skulle anerkende, at han havde vejret ad vejen hen over N's ejendom, subsidiært skulle N anerkende, at der var vundet bævd.

²⁶ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 835

²⁷ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 825

²⁸ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 825

²⁹ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 46

N blev frifundet i byretten, der ikke fandt det bevist, at vejen hen over N's ejendom selv om den havde været benyttet hyppigt, var den eneste eller væsentligste adgangsvej til E's ejendom. Byretten fandt heller ikke, at E havde vundet hævd, idet det ikke var bevist, at E havde brugt vejen kontinuerligt i 20 år frem til N's erhvervelse af ejendommen.

Landsretten bemærkede, at vejen til E's ejendom hen over N's ejendom fremtrådte som anlagt også af hensyn til E's ejendom, og den havde dermed en sådan synbar karakter, at hævdstiden var 20 år.

Landsretten fandt, at det var godtgjort, at E og de tidligere ejere af E's ejendom gennem mere end 20 år forud for N's erhvervelse af ejendommen til stadighed og regelmæssigt havde udøvet en sådan ensartet råden i form af færdsel ad vejen, at E ved hævd havde vundet ret til at benytte vejen.

Retten bemærkede at E havde erhvervet ejendommen fra forældrene og dermed var succederet i den periode, som forældrene havde rådet over vejen.

Det kunne ikke lægges til grund, at N ved købet af naboejendommen havde fået noget at vide om E's vejret. N havde imidlertid under besigtigelsen bemærket vejen, der forsat ind på en anden ejendom, uden at dette havde fået N til at foretage nærmere undersøgelser.

N blev dømt til at anerkende, at E havde vundet hævd på at benytte vejen.

U 2005.2464 H: I sagen, havde medlemmerne af en rideklub siden 1930'erne benyttet et vejstykke over en privat ejendom, når de skulle ride til skoven. I 2000 etablerede ejeren af ejendommen en afspærring. Klubben lagde sag an mod ejeren med påstand om, at han skulle anerkende, at medlemmerne frit kunne benytte vejstykket til ridning, da de havde vundet hævd herpå.

Byretten og landsretten gav klubben medhold, hvorefter ejeren ankede til højesteret. Højesteret bemærkede, at vejstykket gennem årene også blev benyttet til ridning af mange andre ryttere. Det blev lagt til grund, at ridning på vejstykket gennem mange år var blevet tolereret af den tidligere ejer. Højesteret fandt derfor, at medlemmerne ikke som en del af den ubestemte kreds af ryttere, der havde benyttet vejstykket kunne vinde hævd på vejadgang, og at deres ridning på vejstykket heller ikke havde en sådan særegen betydning for netop dem, at den kunne begrunde hævdserhvervelsen.

U 1928.1144 Ø: Sagen angik to parcelhusejere ved Esrom Sø, som blev tilpligtet at anerkende almenheden havde vundet alderstidshævd på færdsel over deres ejendommen, som lagde i forlængelse af en sti, der løb igennem Statsskoven.

U 1987.845 V: Sagen omhandler fem ejer af forskellige fast ejendomme. Det blev i sagen anerkendt, at de havde vundet alderstidshævd på færdsel over en grusvej på nabo landmandens ejendom.

Landsretten bemærkede, at benyttelsen har været stadig og regelmæssig og har bestået i færdsel af enhver art, og selvom også andre i et vist omfang har benyttet

vejen, må det lægges til grund, at vejen har haft og forsat har særlig betydning for ejerne af de ejendomme, der er beliggende ved vejen.

TBB 2008.685 V: Hvor ejeren af et sommerhus siden 1940'erne havde benyttet en markvej der løb hen over en landejendom. Ejeren af landejendommen havde etableret hindringer for udøvelsen af vejretten i form af etablering af porte og spærringer med sten. I forbindelse med, at landejendommen blev overdraget til en ny ejer, gjorde ejeren af sommerhuset gældende, inden for toårsfristen, at han havde vundet hævd på vejretten.

Byretten vurderede, at ejeren af sommerhuset i alderstid havde udøvet vejretten, mens landsretten fandt, at der ikke var vundet hævd, fordi der ikke var bevist en tilstrækkelig regelmæssige benyttelse af vejen i den senere år, fordi vejen i alle årene måtte anses for at have været anvendt af almenheden.

U 2003.2078 H: Sagen angik om, hvorvidt nogle beboere ved hævd havde erhvervet ret til færdsel med motorkøretøj ad en sti, der lå i forlængelse af den vej hvorpå de boede. Den påståede færdselsret forudsatte, som en usynbar servitut, råden i en alderstid. Stien havde siden 1976 været henlagt som en offentlige sti, hvorfor færdsel herpå stod åben for almenheden. Retten fandt, at stien ikke havde en særegen betydning for deres ejendomme, at de havde kunnet erhverve en individuel færdselsret ved hævd.

2.8.2. Resultat af retspraksis

Hvor en ny person bliver den hævdeende, under hævdperioden, kan der stadig påberåbes hævd, såfremt den nye ejer udøver den samme faktiske råden, da den skiftende ejer succederer i den tidligere ejers uberettiget råden jf. blandt andet U 2013.921 V (omtalt i afsnit 2.2.1.1.) og MAD 2012.2650 V.

I sagen MAD 2012.2650 V, lagde retten vægt på, at den nye ejer af den tjenende ejendom, ikke havde undersøgt mistænkelig forhold ved besigtigelsen af ejendommen, hvorfor retten fandt at hævden, som var udøvet havde bestået kontinuerligt i 20 år, og derfor var vundet.

I tilfælde hvor flere forskellige ejendomsejere vinder hævd, som i U 1987.845 V, kræves det, at alderstidshævd er opfyldt, da kollektiv hævd ikke er omfattet af DL 5-5-1, om ordinær hævd.³⁰

Selv om det er muligt for en personkreds at vinde hævd, som tilfældet var i U 1987.845 V, skal denne også opfylde individualiseringskravet, hvor det skal godtgøres, at hævden har haft en sådan særegen betydning for netop denne

³⁰ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 45

personkreds. Denne betydning manglede i U 2005.2464 H³¹ og U 2003.278 H. Tillige afviste byretten ikke, i sagen MAD 1999.65 V (omtalt i afsnit 2.1.1.), at der kunne vindes allemandshævd på færdselsret, men færdslen fandtes at have været så almindelig, at dette ikke var tilstrækkelig til at opfylde individualiseringskravet.

Hvor personkredsen bliver så stor, at den gælder alle og enhver, er det ikke udelukket, at en såkaldt "allemandsret" kan stiftes. I U 1928.1144 Ø, fik almenheden anerkendt, at denne havde vundet hævd – men anderledes forholder det sig i TBB 2008.685 V, hvor hævd blev afvist.

2.9. Retsvirkningen

Det kan på baggrund af ovenstående retskilder, samt parternes synspunkt i dommen U 2021.3506 Ø (omtalt i afsnit 2.4.1.), konkluderes, at hævd kan kun vindes, hvor visse betingelser er opfyldt.

De overordnede betingelser kan kort opsummeres i følgende fem kriterier: 1) at den hævde har udøvet en faktisk råden kontinuerligt i hævdsperioden, 2) at den råden, der har været udøvet, har været uberettiget uden at være for uretmæssig, 3) at råden kan individualiseres, 4) at råden ikke er blevet afbrudt af ejeren af ejendommen i hævdsperioden, og 5) at den faktiske råden ikke må være i modstrid med offentlige forskrifter eller lovgivning.

Hvor den hævde får anerkendt hævdserhvervelsen, stiftes der en ny ret for denne.³²

2.9.1. Retspraksis

TfL 2012.54 H: Parterne i sagen var enig om, at ejeren og brugeren af en naboejendom, B, havde vundet hævd til færdsel hen over A's ejendom, inden A erhvervede sin ejendom, og at denne hævd ikke var bortfaldet ved frihedshævd. Tvisten angik, om A opfyldte betingelserne for ekstinktion af denne utinglyste færdselsret jf. Tinglysningenslovens § 1, stk. 2, og § 5, og om A rettidigt havde gjort sin ekstinktion gældende jf. Tinglysningensloven § 26, stk. 1.

Højesteret bemærkede, at efter TL § 1, stk. 2, skal en rettighed for at kunne fortrænge en utinglyst ret selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Efter lovens § 26, stk. 1, er det en yderligere betingelse for ekstinktion af en utinglyst hævd, at erhververen gør sin ret gældende inden 2 år efter, at erhververens ret var tinglyst, idet hævd i modsat fald også får gyldighed mod erhververen. Efter bevisførelsen fandt højesteretten, at A opfyldte betingelserne for ekstinktion

³¹ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 826

³² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 46

efter TL § 1, stk. 2, jf. § 5, men at A ikke havde gjort sin ekstinktionsret rettidigt gældende jf. TL § 26, stk. 1.

A skulle på denne baggrund anerkende, at de til enhver tid værende ejere og brugere af B's ejendom havde ret til færdsel hen over A's ejendom.

U 2021.4956 V: Sagen angik et ægtepar, der havde i mange år kørt hen over genboens sommerhusgrund, og parkeret ved skellet, hvorfra er var adgang til deres sommerhus. Genboen solgte sin ejendom i 2017. Den utinglyste vejret var ikke nævnt i købsaftalen, idet der tværtimod stod, at der sælger bekendt ikke var utinglyste rettigheder.

Ægteparrets arvinger anlagde sag mod de nye genboer med påstand om, at den til enhver tid værende ejer af den genboejendommen skulle anerkende, at ejeren af den hævde ejendom havde vejret hen over dennes ejendom.

De nye genboer påstod frifindelse med henvisning til, at de ikke ved købet havde haft kendskab til vejretten, og de havde ikke ved besigtigelserne konstateret friske hjulspor eller set parkerede biler.

Den tidligere ejer af genboejendommen forklarede for retten, at han ved salget havde fortalt de nye ejere om vejretten, som de hævde havde vundet hævde på. Byretten gav ægteparret og deres arvinger medhold i, at der var vundet hævde, og da de nye genboers ukendskab til den utinglyste vejret skyldtes grov uagtsomhed, kunne der ikke ske ekstinktion.

I landsretten forklarede ejendomsmægleren, at der ikke var blevet talt om en utinglyst vejret, og han havde ikke ved besigtigelserne fået mistanke om en vejret. Landsretten frifandt de nye genboer, idet der blev lagt vægt på oplysningerne i købsaftalen og ejendomsmæglerens forklaring. Det var endvidere ikke godtgjort, at den tidligere ejer havde oplyst de nye ejer om vejretten.

Efter en samlet vurdering havde de nye ejer ikke udvist grov uagtsomhed ved at undlade at undersøge forholdene om vejretten. Betingelserne for ekstinktion var derfor opfyldt jf. TL § 1, stk. 2 jf. § 5.

2.9.2. Resultat af retspraksis

I Tinglysningsloven § 26, stk. 3 er der anført en særregel, som giver hævde prioritet forud for alle tinglyste og utinglyste rettigheder, der strider imod den vundne hævde. For at sikre den vundne hævde, og at denne ikke ekstingveres af en godtroende køber, skal hævdeserhvervelsen tinglyses på ejendommen.

I følge Tinglysningslovens § 12, stk. 2, sker dette ved en erklæring med ejerens anerkendelse eller en dom.

Ifølge Tinglysningslovens § 1, stk. 1, skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed, hvoraf den vundne hævde, som udgangspunkt, ikke kan fortrænge utinglyste rettigheder – medmindre den senere erhverver er i ond tro om hævdeserhvervelsen på tidspunktet for tinglysningen af sin adkomst.

Efter Tinglysningslovens § 5 forudsætter ond tro, at erhververen har kendskab til den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den.

Spørgsmålet om ond tro i forbindelse med utinglyst hævde, er der ført en del sager om. Det er blandt andet blevet vurderet i sagen U 2013.921 V (omtalt i afsnit 2.2.1.1.) og TfL 2012.54 H. Hvor landsretten i U 2013.921 V fandt, at den nye ejer forud for erhvervelsen af ejendommen "ved besigtigelsen af ejendommen var nede ad vejen til skel, hvor der i dag ligger sten, og at han godt kunne se, at der var en vej, der fortsatte. På trods heraf foretog de indstævnte ikke nærmere undersøgelser af, om andre havde ret til færdsel ad vejen". Ekstinktionen blev afvist. I dommen TfL 2012.54 H fandtes, at ejeren af ejendommen var i god tro om den utinglyste hævdeserhvervelse.

Det samme var tilfældet i U 2021.4956 V, hvor det fandtes, at erhververne af en sommerhusgrund havde været i god tro om en hævdevunden vejret over grunden, da det ikke fremgik af købsaftalen, at en del af grunden var udlagt til vej – på trods af, at den tidligere ejer af ejendommen havde oplyst de nye ejere om vejretten.

I modifikation til lovens § 1 er der indført en særlig bestemmelse i lovens § 26, stk. 2. Det følger heraf, at hvor en hævdeserhvervelse ikke er tinglyst, og dermed vil bortfalde over for en senere erhverver i medfør til lovens § 1, skal denne gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed over for ham.

Retten medtager dette i deres vurdering, som blandt andet ses i dommen U 1998.120 V (omtalt i afsnit 2.4.1), hvor retten udtalte, "at vejen var den eneste adgangsvej til sommerhuset og der ikke inden 2 år efter købet havde gjort sin ret gældende, havde hævden også gyldighed mod ham".

3.1. Definition

Ovenfor gennemgået retspraksis tegner et overordnet billede af, at der er forskellige former for hævd.

Først og fremmest er hævd ikke begrænset til den fuldstændige ejendomsret, som også følger af DL 5-5-2, med anførelsen "paa brug".

Hvor hævd ikke udgør den fuldstændige ejendomsret, er der tale om en begrænset faktisk råden/brug, hvilket betyder, at der er tale om servituthævd.

En servitut er i teorien defineret som "en ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne"³³

Servituthævd defineres i forlængelse heraf, som værende; hvor den hævde har udført en begrænset råden på en ejendom eller et areal.

Det er vigtigt at holde for øje, hvornår en servitut er stiftet med tilsagn fra ejendommens ejer, og hvornår servitutten er stiftet ved hævd.

Hvor en servitut er stiftet ved servituthævd, er der tale om tvangsmæssige afståelse af dele af ejeren af ejendommens rådighedsbeføjelser.³⁴

3.1.1. Retspraksis

MAD 2019.216 Ø: Sagen angik ordinær servituthævd på brug af en smal sti mellem en p-plads og en lukket gårdhave i rækkehusområde. Stien var placeret på den østlige del af det nordligste beliggende rækkehus (den tjenende ejendom) og gav adgang til gårdhaven hørende til det midterste rækkehus (den herskende ejendom), som der ellers kun var adgang til inde fra selve det midterste rækkehus. Ejeren af den tjenende ejendom, lukkede stien i 2017, hvorefter der opstod en tvist, da ejeren af den herskende ejendom ville have genåbnet stien. Ejeren af den herskende ejendom lagde sag an med påstand om, at anerkendelse af hævd. Der blev under byretten forklaret, af en tidligere ejer af den herskende ejendom, at han i perioden 1994-2006 havde brugt stien, hvilket den nye ejer havde forsat. Retten fastslog, at der var tale om en synbar servitutindretning. Retten tog derfor ejeren af den herskende ejendoms påstand til følge.

Landsretten stadfæstede dommen, med bemærkningen om, at der havde været fortaget en 20-årig kontinuerlig brug af stien.

³³ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 187.

³⁴ Ibid.

MAD 2015.245 Ø: Det samme er tilfældet i denne dom, hvor to nye ejere af en ejendom, ønskede at nedlægge en sti, der løb hen over deres ejendom, da denne optog ca. 30% af grundens samlede areal. Ejerne af de omkringliggende ejendomme gjorde gældende, at havde vundet hævde på brugen af stien med påstand om at stien havde været anvendt siden midten af sidste århundrede kontinuerligt, som adgangsvej til stranden for disse ejendomme.

Retten lagde vægt på, at med stiens udseende og beliggenhed kunne de to nye ejere af ejendommen ikke have være ubekendt med de omkringliggende ejendomme anvendes af stien.

Retten lagde ligeledes til grund, at anvendelse af stien ikke havde været sket efter aftale med den tidligere ejer af ejendommen

De omkringliggende ejendommejere fandtes derfor som hævde og havde dermed vundet ret til gående færdsel på stien.

TfL 2006.89 V: Omvendt angik det i sagen, hvor sagsøgeren i 1992 købte en landbrugsejendom, der grænsede op til en mark, som var ejet af sagsøgte.

Sagsøgte havde købt marken i 1992. Langs skellet på sagsøgers side, havde der været anlagt en vej, som sagsøgte påstod at han havde ret til at benytte som adgangsvej.

Sagsøgerne havde pløjet vejen op, hvorefter sagsøgte delvist havde anlagt den på ny og udøvet færdsel.

Sagsøgerne nedlagde påstand om, at sagsøgte skulle tilpligtes at anerkende, at han ikke havde ret til at færdes på og anlægge vej over sagsøgernes mark, ligesom de påstod sagsøgte tilpligtet at erstatte den skade, hans færdsel allerede havde påført sagsøgerne.

Landsretten fandt, at der efter de afgivne forklaringer ikke var godtgjort, at vejen, der lå på sagsøgerens ejendom, på noget tidspunkt havde været anvendt som adgangsvej til sagsøgtes ejendom, hvorfor der ikke var vundet hævde hertil.

Landsretten fandt endvidere, at det ikke var godtgjort, at sagsøgerne havde lidt et tab, og kun derfor ikke tage erstatning til følge

U 1938.867 Ø: Sagen omhandlede servituthævde ved alderstid. En gårdejer havde gennem en alderstid erhvervet ret til færdsel ad en markvej over anden mands ejendom. Hævden blev kun anerkendt i det omfang, som er nødvendigt til en forsat benyttelse af moselodden på den angivne måde, dog at denne færdselsret omfatter benyttelse af ethvert befordringsmiddel, derunder også motorkøretøjer, og enhver føring af kreaturer.

MAD 2003.942 Ø: Sagen omhandler alderstidshævde på færdselsret.

i 1992 erhvervede et anpartsselskab, E en landejendom, hvorpå der løb en vej.

E havde forespurgt kommunen om tilladelse til lukning af vejen, men kommunen havde meddelt, at de ikke havde sådan kompetencer til at lukke vejstykket på E's ejendom.

E pløjede i 1998 vejstykket op, hvorefter højskolen og andre lokale lagde sag an

mod E med påstand om, at sagsøgerne havde vundet hævd på færdselsret over det pågældende vejstykke. Til støtte herfor gjorde sagsøgerne gældende at vejstykke over E's ejendom havde været etableret siden 1895, og at sagsøgerne i mere end 20 år havde benyttet vejen til færdsel.

E bestred, der var vundet hævd, og gjorde gældende herfor, at færdslen havde været beskeden og kun lejlighedsvis. På baggrund af bevisførelsen lagde byretten til grund, at vejstykket havde været benyttet til færdsel siden 1895.

Selvom færdslen havde ændret karakter, var vejstykket i hele perioden blevet benyttet til gående og cyklende færdsel, hvorfor sagsøgerne havde vundet hævd herpå. Derimod fandt retten, at den motoriserende færdsel havde haft en så ring intensitet, at den ikke kunne danne grundlag for hævd. Herefter fik sagsøgerne medhold i, at der var vundet hævd på gående og cyklende færdsel og E blev pålagt at reetablere vejstykket.

E ankede dommen til landsretten, der stadfæstede dommen, men med den ændrende begrundelse, at der var vundet alderstidshævd.

3.1.2. Resultat af retspraksis

Retspraksis om servituthævd er omfattende, og som det fremgår af ovenfor gennemgået retspraksis, er det først og fremmest færdselsrettigheder, der giver anledning til sager om servituthævd. Jf. blandt andet MAD 2005.245 Ø og MAD 2019.216 Ø.

Servituthævd kan dog også omfatte andre brugsrettigheder, f.eks. adgang til råstofindvinding, kabellægning og beboelse.

Det var blandt andet tilfældet i U 2011.911 Ø, hvor retten fandt, at en ejer havde vundet hævd på etableringen af en el stikledning til naboejendommen.³⁵

I sagen U 2019.528 Ø vandt nogle bådejere hævd på oplæg af både og opstilling af en bæk på et tilskyllet areal.³⁶

Servituthævd kommer an på den pågældendes faktiske rådighed, som kommer til udtryk ved synbare servitutindretninger jf. MAD 2019.216 Ø.

Hvor der ikke foreligger en synbar servitutindretning, kræves der en periode tilsvarende alderstid. I tilfælde af, at den hævde ikke kan løfte bevisbyrden for alderstid, må udfaldet af retssagen være afslag på hævds erhvervelsen jf. U 2006.89 V.

Hvis råden har været begrænset med et begrænset formål, vindes der ikke hævd på en ret til almindelig færdsel, men alene på den færdsel, som har været fortaget jf. U 1938.867 og MAD 2003.942 Ø.

³⁵ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 838

³⁶ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 827

3.2. Former

Servitutter kan inddeles i kategorier, men helt overordnet er en servitut defineret, som ret påhvilende en fast ejendom til at udøve en begrænset rådighed over ejendommen eller til at kræve en særlig tilstand oprettet på denne.³⁷

*Det er "ikke enhver servitut der kan vindes ved hævd, men kun en sådan servitut, der involverer en brug af fremmed ejendom jf. DL 5-5-2."*³⁸

Servitutter kan inddeles i en negativ servitut (også kaldet en tilstandsservitut) og en positiv servitut (også kaldet en rådighedsservitut).

En negativ servitut er defineret som værende en servitut, der begrænser ejerens mulighed for at bruge sin ejendom på visse måder. Et eksempel kan være en bestemmelse, der forbyder ejeren af en ejendom i at opbygge ejendomme på en bestemt måde eller ændre udseende på ejendommen. Ved at begrænse brugen af en ejendom, er der ikke en aktiv brug eller besiddelse, som hævd baserer sig på – hvorfor der ikke kan erhverves hævd herpå.

Sondringen mellem en tilstandsservitut og en rådighedsservitut bliver vigtig, da denne sondring har betydning for, om der kan vindes hævd. Hævd forudsættes netop af en uretmæssig råden.³⁹

Derfor kan der i almindelighed alene kan blive tale om rådighedsservitutter, ikke tilstandsservitutter"⁴⁰

3.2.1. Retspraksis

U 2021.2584 Ø: Sagen angik A, som på sin ejendom havde et træ, hvis stamme og i et vist omfang grene overskred skellet til naboejendommen, der ligeledes var en parcelhusgrund, tilhørende B.

Træet generede B, navnlig ved skygge for solen på B's terrasse.

B anlagde sag mod A med påstand om, at A skulle tilpligtes at fælde det lærketræ, som vokser i skellet mellem dem.

A påstod frifindelse med støtte på at lærketræet havde været på dennes grund i mere end 20 år, hvorfor A mente at der var vundet hævd herpå.

B havde i sin påstand gjort gældende, at ulemperne for sagsøgeren gik væsentligt ud over, hvad man som nabo i et beboelseskvarter må tåle.

Retten fandt, at der ikke kunne gives A medhold i, at denne skulle have vundet hævd på den bestående tilstand, ligesom betingelserne for alderstidshævd ikke fandtes opfyldt, hvorfor tvisten måtte afgøres efter naborettens almindelige regler.

³⁷ Peter Pagh, artikel U 2017B.287, side 1.

³⁸ Knud Illum, Servitutter, side 94

³⁹ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 190

⁴⁰ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 43

MAD 2016.139 V: Sagen vedrørte, om E's nyopførte sommerhus krænkede en tilstandsservitut på E's ejendom om "fri udsigt til havet", og i givet fald, om N kunne kræve en del af sommerhuset fjernet.

N begrundede søgsmålet med, at det nye sommerhus var større end det gamle, og at man, især da hækken mellem de to ejendomme var klippet, kunne se, en væsentlig del af sommerhuset, hvilket hindrede udsigten til havet. E nedlagde blandt andet påstand om, at der var vundet hævde til at have et sommerhus svarende til det opførte sommerhus beliggende på grunden som følge af den upåtalte tilstand, der var før opførelsen af det nye sommerhus, herunder den tidligere beplantning. Byretten fandt, at man fra N's terrasse kunne se hav og horisont i en ubrudt linje, hvorefter at servituttsens regel måtte anses for intakt.

På den baggrund fandtes E's sommerhus ikke opført i strid med udsigtsservitutten. Byretten frifandt herefter E, hvilket landsretten stadfæstede med samme begrundelse.

3.2.2. Resultat af retspraksis

Det følger blandt andet af U 2001.2584 Ø, hvor en grundejer ikke havde vundet hævde på den bestående tilstand af et træ, hvorfor tvisten skulle afgøres efter naborettens almindelige regler.

Retten forklarer ikke yderligere, hvorfor der ikke kan foreligge hævde på en tilstandsservitut, og det kan derfor ikke entydigt konkluderes ud fra denne sag, at der ikke kan vindes hævde på en sådan tilstand.

Årsagen til at retten ikke gik yderligere i dybden med problemstillingen vedrørende hævde, må muligvis støttes på, at problemstillingen hørte under naborettens almindelige regler og der derfor ikke var grund for at berøre spørgsmålet om hævde.

Endvidere findes der ikke mere retspraksis, som tager stilling til tilstandsservitutter i forhold til hævde. Der har dog været sager, hvor hævde har været påberåbt i forbindelse med en tilstand – men retten tager ikke stilling til spørgsmålet om hævde, som det blandt andet ses i sagen MAD 2016.139 V.

Sagens udfald begrundes på baggrund af rettens fortolkning af servituttsens ordlyd, hvortil retten kommer frem til, at have "fri og udsigt til havet" måtte indebære, at det var muligt at se både hav og horisont i en ubrudt linje, uden at der er større træer eller bygninger, der stikker op og bryder udsigten. Retten vurderede, at det derimod ikke indebar, at det skulle være muligt at se hele havet, eller at man ikke skulle må kunne se andet end havet. Hvorfor udsigtens servitutten ikke var brudt. Det må antages, at retten har vurderet, at der dermed ikke var grund til at sondre på, om der var vundet hævde på tilstanden.

Rådighedsservitutter inddeles endvidere i synbare servitutindretninger og ikke synbare servitutindretninger, som har betydning for, hvor lang hævdperiode skal have været, før der kan erhverves hævd.

Kravet om synbarhed, for at åbne den korteste hævdstid, er et værn mod snighævd, hvorfor der i tvivlstilfælde om synbarheden af råden og dermed snighævd, må kræves en råden i alderstid.⁴¹

3.3. Betingelser

Ved påberåbelse af en ordinær servituthævd er der to betingelser, der skal være opfyldt; For det første skal den hævdende have indrettet sig synbart, og dernæst skal den synbare indretning fremtræde, som værende for netop den hævdende. Eksempelvis hvor der tydeligt forekommer en sti, fordi græsset er trappet ned, vil den første betingelse være opfyldt. Den anden betingelse forudsætter, at det skal være kendeligt, at det netop denne sti fremtræder til brug for den hævdende.

3.3.1. Retspraksis

MAD 2017.236 V: I dommen, hvor sagen angik spørgsmålet om hævdserhvervelsen til at råde over et areal på naboejendom som P-plads, var den første betingelse ikke opfyldt. Den hævdende påstod ordinær hævdserhvervelse, hvor ejeren af den tjenende ejendom påstod at den hævdende ikke havde givet sig tilkende i form af en særlig indretning, hvorfor der ikke forelå en synbar råden, der kunne begrunde ordinærhævd. Retten fandt, at der ikke forelå en uretmæssig råden, der havde givet sig tilkende i form af en særlig indretning, hvorfor ordinær hævd var udelukket.

MAD 2018.354 Ø: Sagen angik en sidste del af en strækning af en marksti, som ejerne af den tjenende ejendom afviste, var omfattet af en hævdvunden ret for en række naboejendomme. Den tjenende ejendom anerkendte derimod hævdsret over den første del af strækning af markstien frem til en skov. Naboejendommen gjorde til støtte for påstanden om hævd gældende, at uanset om der var tale om ordinær hævd eller alderstidshævd, så var de tidsmæssige betingelser for hævd opfyldt, og at de hævdende ejendomme hver for sig havde en særlig interesse i at kunne benytte hele markstien.

Ejerne af den tjenende ejendom påstod frifindelse og gjorde gældende, at der ikke var grundlag for hævdserhvervelsen, da der ikke havde eksisteret et stiforløb i en alderstid.

Landsretten lagde til grund, at det pågældende stiforløb med den nuværende beliggenhed kunne spores tilbage til sidst i 1800-tallet. Herefter afviste ordinær hævd med begrundelsen om at stien ikke var anlagt eller indrettet med henblik på de

⁴¹ Lars Henrik Gam Madsen, Formueretlige emner, side 394

hævdende ejendomme og hævdsråden var derfor anset for usynbar, og hævds erhvervelsen var derfor betinget af alderstidshævd, hvilket ikke var opfyldt.

U 2003.2078 H: Sagen behandlede spørgsmålet, hvorvidt nogle beboere på en vej, ved hævd havde erhvervet ret til færdsel med motorkøretøj ad en sti. Stien der lå i forlængelse af vejen og mandede ud i en offentlig vej. Stien var siden 1907 indgået i et sammenhængende sti- og vejsystem og ”fremstod ikke som anlagt eller indrettet med særligt henblik på beboernes ejendomme”, der var sikret vejadgang via en offentlig vej, som vejen mandede direkte ud i.

Højesteret bemærkede, at den påståede færdselsret forudsatte derfor, som en usynbar servitut, hævdsråden i alderstid.

Stien var i 1976 blevet optaget i kommunens fortegnelse over offentlige stier, og færdsel på stien havde stået åben for almenheden såvel før som efter dette tidspunkt. Dette gjaldt også kørsel med motorkøretøjer, indtil dette blev forbudt i 1996.

Højesteret lagde vægt på, at beboerne ikke havde heroverfor godtgjort, at færdselsretten havde haft en sådan særegen betydning for deres ejendomme, at de havde kunnet erhverve en individuel færdselsret ved hævd.

Højesteret stadfæstede med denne begrundelse dommen.

3.3.2. Resultat af retspraksis

I tilfælde af, at det kun er den første betingelse, der er opfyldt – at den hævdende har indrettet sig synbart, vil der ikke kunne påberåbes en ordinær hævd periode jf. MAD 2017.236 V.

Hvor den ordinære hævd ikke kan påberåbes, vil det forudsætte, at råden skal være forløbet i en alderstid jf. MAD 2018.354 Ø,

En servitut er synbar når råden giver sig til udtryk gennem en særlig indretning, som tjener den hævdende.

Anvendes blandt andet en vej, både af ejeren og af den hævdende, må den hævdende sandsynliggøre, at vejen er anbragt af hensyn til den denne eller indrettet med henblik på den hævdendes særlige interesse. Hvis dette er tilfældet, kan servitutten sidestilles med en synbar servitut, selvom vejen også anvendes af ejeren eller andre jf. U 2003.2078 H og U 2013.921 V (omtalt i punkt 2.2.1.1.2).

3.4. Retsvirkninger

I anledning af, at den hævdende opfylder betingelserne og får anerkendt sin råden – om det må være af ordinær karakter eller i form af alderstid – har den hævdende vundet servituthævd.

Den hævdende får dermed tilkendt rettigheden til forsat at kunne udøve den allerede udviste råden.

4.1. Definition

Ejendomshævd er stiftet efter reglerne om ordinær hævd, da en sådan råden over en ejendom eller et areal ofte syntes at være af synbar indretning.

Ejendomshævd er, hvor den hævdende har udøvet en ejers faktisk råden i hævdperioden. Spørgsmålet bliver derved om man, ved udøvelse af denne råden, fuldstændig fortrænger den tidligere ejers, og dermed opnår alle ejerens beføjelser over hele eller dele af en ejendom.

4.1.1. Retspraksis

MAD 2019.92 Ø: Sagen omhandlede et areal på 19 m² med en bredde på ca. 1,5 meter, der siden 1950 ved afspærring, etablering af flisebelægning og udhusbebyggelse havde været inddraget som en del af N's ejendom. Kommune afviste i 2016, at anerkende ejendomshævd over arealet, idet kommunen anså arealet for at være offentligt vejareal, som der ikke kan vindes hævd over. N lagde herefter sag an, med påstand om anerkendelse af ejendomshævd.

Kommunen påstod frifindelse, med fremlæggelse af kortmateriale, hvor arealet fremstod som offentlige vejareal.

Byretten fandt, at lovgivningen om offentligt vej siden 1. august 1957 har beskyttet offentlige vejarealer mod hævd. Da N ikke kunne bevise hævdserhvervelsen inden dette tidspunkt. Blev kommunen frifundet. N ankede sagen til landsretten, hvor N henvendte sig til Geodatastyrelsen med henblik på at få arealet historisk belyst. Kommunen nedlagde blandt andet påstand om, at situationen må bedømmes efter reglerne om alderstidshævd, hvorefter det er et krav, at den, der ønsker at påberåbe sig ejendomsretten ved hævd, skal sandsynliggøre, dels at der har været rådet på den pågældende uretmæssige måde i mindst 45-50 år, dels at den pågældende råden har fundet sted "i hele mands minde".

Geodatastyrelsen udtalte blandt andet, at uanset arealet fremstod som offentligt vejareal, så var arealet på intet tidspunkt blevet formelt udskilt som offentligt vejareal.

Landsretten fandt med henvisning til Geodatastyrelsen udtalelse, at vejarealet ikke kunne anses for at være offentligt vejareal i den forstand, der sigtes i vejloven, hvorfor arealet ikke kunne anses for beskyttet mod hævd. Da arealet i hvert fald siden 1950 havde været inddraget og afspærret som en del af N's ejendom fandt landsretten, at betingelserne for ejendomshævd var opfyldt, og der ikke var grundlag for at anvende regler om alderstidshævd, da råden havde været åbenbar synbar. Herefter blev kommunen tilpligtet at anerkende ejendomshævd.

U 2008.2348 Ø: Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgeren har vundet ejendomshævd til et stykke jord, som har fremtrådt som hørende til deres ejendom blandt andet på baggrund af skelpælenes placering, selv om det rettelig tilhørte sagsøgte. Det omtvistede stykke jord har en størrelse på 177 m².

Sagsøgers påstand var, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at skellet mellem matriklerne følger hegnet mellem ejendommene, og at det foreløbige skelmærke falder væk.

Sagsøgtes påstand var frifindelse, samt at sagsøgerne selvstændigt bliver dømt til at anerkende, at skellet mellem matriklerne går som fastsat på matrikelkortet, og som stadfæstet ved den foreløbige skelopmærkning.

Landsretten fandt, at den offentlige myndighed ved en fejl ikke har placeret skelmærkerne korrekt i 1966, og at ejerne af begge ejendomme har været i undskyldelig uvidenhed om dette forhold. Retten lagde til grund, at sagsøgerne og de tidligere ejer af sagsøgernes ejendom, har gennem alle årene i god tro udøvet en ejers råden over det omstridte areal, og de findes derfor at have vundet ejendomshævd til arealet.

4.1.2. Resultat af retspraksis

En råden i forbindelse med ejendomshævd over en ejendom eller et areal, syntes at skulle være af synbar indretning jf. Blandt andet MAD 2012.2650 V (Omtalt i afsnit 2.8.1.). Der ses dog eksempler i retspraksis, hvor der er forudsat, at ejendomshævd i visse tilfælde vil kræve en råden i alderstid jf. MAD 2019.92 Ø og MAD 2018.201 V.⁴² (omtalt i afsnit 4.3.1.)

Afgørende for, om den hævde har vundet ejendomshævd, og dermed fortrænger den tidligere ejers beføjelser er, om den hævde har udnyttet ejendommen på alle måder, hvorpå det må anses for naturligt.

Dommen U 2008.2348 Ø viser, at den hævde fortrænger den tidligere ejers beføjelser – også selvom den hævde ikke var bevidst om, at denne udøvede en uberettiget råden.

En begrænset råden vil højst resultere i en servituthævd, hvilket efter omstændighederne vil kræve en alderstid jf. MAD 2009.2391 V (omtalt i afsnit 2.2.2.1), hvor den hævde skulle bevise alderstidshævd, da stien blev anvendt af andre end ham.

⁴² Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 817

4.2. Former

I forbindelse med ejendomshævd vil der i nogen tilfælde opstå uenighed om, hvor skellet mellem de to ejendomme egentlig er. Heraf afledes grænsehævd.

Hvor en sådan tvivl om ejendomsgrænse opstår, skal der efter udstykningslovens §§ 35-37 afholdes skelforretningen for at afklare dette. Herefter er det landinspektørens opgave at fastlægge ejendomsgrænsens beliggenhed.

I tilfælde af, at skellet er forandret som følge af, at den ene ejendomsejer råder over en del af naboejendommen, vil ejendomsgrænsen kun kunne fastlægges, hvis landinspektøren også tager stilling til, om råden har medført, at der er vundet hævd over naboejendommen – også kaldt grænsehævd.⁴³

4.2.1. Retspraksis

U 2005.3129/2 V: I sagen havde A anlagt sag mod B med påstand om, at B skulle anerkende at det nærmere angivet areal mellem det matrikulære skel mellem A's ejendom og B's ejendom tilhørte A. B påstod sagen afvist, under henvisning til at sagen skulle behandles som en egentlig skelforretning ved landmåler.

Byretten vurderede, at denne skulle tage stilling til, om der var sket ændringer af det matrikulære skel i forbindelse med, at A har vundet ejendomshævd på et område tilhørende B. Endvidere fandt byretten, at der i udstykningslovens § 38 ikke var noget til hinder for, at retssager som denne, hvor spørgsmålet om skels beliggenhed angår andre spørgsmål, kan anlægges og behandles ved domstolene.

Byretten fandt derfor at kunne tage A's påstand til følge.

Landsretten fandt – modsat byretten – at udstykningslovens § 38 er til hinder for en sag om beliggenhed, hvorfor B's påstand blev taget til følge.

U 2012.768 V: I sagen havde L anlagt sag mod C med påstand om, at C skulle tilpligtes som adkomsthaver til en ejendom, og at det skulle anerkendes, at L havde en utinglyst brugsret til et tidligere etableret og anvendt parkeringsareal på C's ejendom.

C gjorde gældende, at sagen ikke kunne anlægges ved domstolene, før der var afholdt skelforretning jf. udstykningslovens § 38, idet der reelt var tale om en påstand om ejendomshævd, eftersom C efterfølgende ikke kunne udøve nogen form for råden over det pågældende areal, herunder bebygge, beplante, parkere eller lignende på arealet.

Byretten tog C's påstand til følge og afviste sagen.

Landsretten anførte, at sagen ikke omhandlede "skel beliggenhed" og udstykningslovens § 38 var herefter ikke til hinder for, at sagen blev behandlet ved domstolene, uden at der afholdt skelforretning. Landsretten ophævede derfor byrettens kendelse og afviste sagen til forsat behandling ved byretten.

⁴³ Lars Ramhøj, artikel 1993B.189, side 1

4.2.2. Resultat af retspraksis

Efter Udstykningsloven § 38 og Som MAD 2018.201 V (omtalt i afsnit 4.3.1.) også statuere, kan der ikke foretages domsfældelse om grænsehævd, før der er afholdt skelforretning. Foretages der ikke skelforretning forinden medfører en afvisning af retssagen jf. U 2005.3129/2 V.

Hvor er tale om en brugsret over naboejendommen, er udstykningsloven § 38 ikke til hinder for anlæggelse af sagen jf. U 2012.768 V.

Det afgørende for, om en sag kan anlægges ved domstolene eller ej, må være om sagens reelle tvistepunkt angår fastlæggelse af skellets placering.⁴⁴

4.3. Betingelser

Spørgsmålet der opstår ved ejendomshævd, hvor den hævdeende fortrænger en ejers beføjelser, er om karakteren og omfanget af den råden, der er udøvet, skal forekomme særligt intensivt, da ejendomshævd er særlig byrdefuld og indgribende for ejeren af den tjenende ejendom, da retsvirkningen er, at afståelsen af areal sker mod arealejerens vilje og uden, at den hævdeende skal betale for arealet.

4.3.1. Retspraksis

MAD 2023.356 V: Sagen angik fastlæggelse af skel mellem A's og B's ejendom. B havde ejet sin ejendom siden 1980'erne. A erhvervede sin ejendom i 2020, og rekvirerede i den forbindelse en skelforretning. A lagde sag an mod B, hvor der for byretten blev forklaret, at arealet bestod af en markvej, der af de tidligere ejere af A's ejendom blev benyttet til at parkere på.

B forklarede blandt andet, at de tidligere ejere af A's ejendom, havde parkeret en bil på arealet fra 1996/1997, men at han havde kontaktet dem og gjort dem bekendt med, at han kunne få brug for vejen. B påstod, at de tidligere ejer var bekendt med, at arealet tilhørte B.

Det fremgik af erklæringen, der blev udarbejdet i forbindelse med skelforretningen, at de tidligere ejere havde bekræftet, at arealet var benyttet alene til parkering, og at de godt vidste, at de ikke ejede arealet.

Byretten fandt det ikke bevist, at de tidligere ejere af A's ejendom havde udøvet en ejer råden over arealet i 20 år.

For landsretten afgav en af de tidligere ejere af ejendommen forklaring. Hun forklarede blandt andet, at de havde parkeret på markvejen hver dag siden 1995, at de kørte ad markvejen for at komme om i ejendommens have hver anden eller tredje dag, og at de aldrig havde set B anvende arealet. Landsretten fandt ikke det

⁴⁴ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 838

godtgjort, at A havde udøvet en sådan råden over arealet på en måde og i en sådan periode, at der var vundet ejendomshævd.

Landsretten stadfæstede byrettens dom.

MAD 2018.201 V: Sagen angik et tilplantet skovareal og tilhørte matrikulært til A's ejendom, der havde mark op til skovarealet. Skovarealet havde ejendomsgrænse til B's ejendom. B iværksatte en skelforretning, hvor det blev fastlagt, at B ved alderstidshævd havde adkomst til skovarealet. A indbragte sagen for retten med påstand om, at B skulle anerkende, at skovarealet forsat hørte til dennes ejendom. Bevisførelsen i sagen angik brugen af skovarealet gennem flere årtier. A oplyste, at der fra hans ejendom siden 1993 havde været begrænset brug af skovarealet til færdsel og ophold, men at han havde ladet skovarealet henligge uberørt af hensyn til biodiversiteten. B fremlagde oplysninger om brugen af skoven i flere årtier. Byretten fandt at A siden 1993 havde undladt at bruge skovarealet, hvorefter byretten fandt, at brugen udgående fra B siden starten af 1960'erne ikke havde haft karakter af synbar råden, hvorefter principperne om alderstidshævd skulle anvendes. I forhold til karakteren af den udøvede råden fandt byretten, at rådighedsudøvelsen af B ikke kunne begrunde ejendomshævd, hvorefter A fik medhold.

B ankede til landsretten, hvor parterne gentog deres synspunkter.

Landsretten lagde til grund, at der fra A's ejendom havde været udøvet modråden over skovarealet i form af færdsel og ophold, og at A havde efter råd fra Hedeselskabet, ladet skovarealet henligge af hensyn til biodiversiteten.

Landsretten fandt, at den udøvede råden udgående fra B's ejendom frem til 2010 var sporadisk og ikke var kendelig for A. Den udøvede råden havde derfor frem til 2010 ikke haft karakter af en ejers råden, og at rådighedsudøvelsen herefter ikke kunne begrunde ejendomshævd.

Landsretten udtalte, at der efter storm i 2010 havde været en mere omfattende rådighedsudøvelse, som kunne begrunde ejendomshævd, men at de tidsmæssige betingelser for ejendomshævd ikke var opfyldt.

Landsretten stadfæstede byrettens dom.

U 2015.120 Ø: Sagen angik skellet langs to ejendomme, A og B, hvor der var placeret en hæk. Hækken var placeret på B's ejendom. A påstod at have vundet ejendomshævd på arealet. Det blev lagt til grund, at hækken, der vendte ind mod deres ejendom, i mere end 20 år før sagens anlæg havde været passet og klippet af ejerne og den tidligere ejer A's ejendom.

B og den tidligere ejer af ejendommen havde tilsvarende klippet og passet hækken på den side af hækken, som vendte mod deres ejendom.

Endvidere havde de to ejendomsejere i deres ejertid på skift klippet toppen af hækken.

Retten fandt, at den råden, som A havde udøvet ikke var tilstrækkelig til, at de herved havde vundet ejendomshævd over jordstykket jf. Danske Lov 5-5-1. Da der ikke var oplysninger om, at ejerne på anden særlig måde havde rådet over jordstykket, frifandtes B for påstand om ejendomshævd.

4.3.2 Resultat af retspraksis

Overordnet er det karakteren og omfanget af den råden, der er udøvet, som er bestemmende for, hvilken type hævds erhvervelse der indtræder. Hvis den hævdbende råder tilstrækkeligt intensivt, kan der vindes ejendomshævd jf. KFE 2020.807 Ø (omtalt i afsnit 2.3.1.1.).

Den hævdbendes råden over arealet skal være tilsvarende en ejers og foregå i mindst 20 år før der kan vindes ejendomshævd. Det var blandt andet ikke tilfældet i MAD 2023.356 V, da den hævdbende ikke kunne løfte denne bevisbyrden herfor.

Endvidere skal råden som den hævdbende har udført, ske på bekostning af ejerens råden. Det betyder, at hvis ejeren af ejendommen selv har udøvet en vis råden over ejendommen, kan den hævdbende ikke vinde ejendomshævd jf. MAD 2018.201 V og U 2015.120 Ø.

Hvor der kan stadfæstes ejendomshævd, overtager den hævdbende den fulde ejendomsret til arealet.

4.4. Retsvirkninger

Hvor betingelserne er opfyldt og den hævdbende dermed har vundet ejendomshævd på en del af den tjenende ejendom, bortfalder ejerens tinglyste ret til den del af den faste ejendom, som hævden må omfatte.

Tillige bortfalder panterettigheder på et areal, der skrifter ejer ved vunde ejendomshævd, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 3.

4.4.1. Retspraksis

U 2020.858 V: Sagen angik to ejerne af ejendommene A, B og C, der til tinglysningsretten havde anmeldt en matrikulær ændring, ejendomsberettigelse, med overførelse af mindre arealer mellem ejendommene, idet ejeren var enige om, at hver ejer havde vundet hævd over den anden ejendom. Tinglysningsretten afviste at tinglese de matrikulære ændringer med henvisning til, at ændringerne ikke kunne anses for uskadelige for rettighedshaverne.

Afvisningen blev kæret til Landsretten, idet ejerne anførte, at de matrikulære ændringer ikke var en arealoverførsel, men en ejendomsberigtigelse, og Tinglysningsretten havde ikke hjemmel til at foretage prøvelse af ejendomsberigtigelserne efter tinglysningsloven § 21. Geodatastyrelsen tilsluttede sig ejernes anbringelser og anførte, at tinglyst pant ikke kunne være til hinder for en ejendomsberigtigelse, da det fremgår af tinglysningsloven § 26, stk. 3, at panteretten bortfalder på et areal, der skifter ejer ved ejendomshævd. Efter en samlet vurdering

af sagens oplysninger lagde landsretten til grund, at der i det foreliggende tilfælde var tale om ejendomsberigtigelse, der ikke var omfattet af tinglysningslovens § 21, stk. 1. Tinglysningsretten skulle derfor tinglyse den anmeldte ejendomsberigtigelse, idet eventuelle pantrettigheder bortfalder ved den vundne hævd jf. tinglysningslovens § 26, stk. 3.

4.4.2. Resultat af retspraksis

På samme måde en ejers beføjelser fortrænges af den hævdbende, gælder det for begrænsede rettigheder og pantrettigheder i ejendommen, der er i modstrid med hævdserhvervelsen – uagtet om disse rettigheder er tinglyste eller ej. Dette medfører, at panthavere ikke ville kunne søge sig fyldestgjort over for den hævdbende jf. U 2020.858 V.

Hvor der ikke kan opnås en fuld ejendomsret over et areal, fordi der ikke har været udøvet en ejers råden, er det muligt at vinde en begrænset ret over arealet⁴⁵ - det følger blandt andet af U 2015.356 H (omtalt i afsnit 2.6.1.), hvor retten tog stilling til spørgsmålet om både ejendomshævd og servituthævd.

Sagsøgeren havde subsidært gjort gældende, at sagsøgte skulle tilpligtes at anerkende, at sagsøgeren ved hævd havde vundet ret til frit og ubegrænset ophold og oplægning af både på den tjenende ejendom. Landsretten fandt, at brugen af det omtvistede areal ikke havde udgjort en sådan råde, at der hverken var vundet ejendomshævd eller servituthævd på ophold.

⁴⁵ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 42

5.1. Definition

I den danske retslitteratur har det været antaget, at bestemmelsen i Danske Lov 5-5-2 ikke kun hjemler, at servitutter kan stiftes ved hævd – men også, at de kan fortrænges ved frihedshævd.⁴⁶

Ved frihedshævd forstås, at den etablerede ret over ejendommen ændres eller ophører, når råden ikke har kunnet udøves i en periode tilsvarende hævdstiden.⁴⁷

I dette tilfælde er den hævdende – i modsat til servituthævd og ejendomshævd – ejendommens ejer, idet denne gennem hævdstiden har rådet over ejendommen på en sådan måde, at retten på ejendommen overgår tilbage til denne.

Det må antages, at frihedshævd både kan vindes ved ordinær hævd jf. Danske love 5-5-2 og alderstidshævd. Der må her sondres imellem om fortrængningen af servituten er synbar for den berettigede efter servituten eller ej.⁴⁸

5.1.1. Retspraksis

U 2000.2486 V: Sagen angik en servitut, der var tinglyst i 1949 på A's ejendom, hvor naboejendommen, B herefter havde fået indrømmet en færdselsret over A's ejendom for kørende og gående færdsel. B anlagde sag med påstand om, at A skulle respektere servituten fra 1949 på A's ejendom, således B har adgang til den privat fælles vej fra dennes ejendom.

A påstod frifindelse.

A bemærkede, at servituten var bortfaldet, i kraft af de faktiske forhold i alderstid har været af en sådan art, at servituten ikke har kunnet udøves.

Landsretten fandt, at det opførte hønsehus og garage var opført mellem 1962 og 1967, hvorfor der i mere end 20 år var af A rådet over ejendommen på en måde, der er uforenelig med færdselsretten i henhold til servituten, således at færdselsretten bortfalder ved frihedshævd. Det bemærkes herved, at de subjektive forhold ikke kan tillægges betydning med hensyn til spørgsmålet om erhvervelse af frihedshævd.

U 2001.186 V: Sagen handler om en vejret, tinglyst i 1956, for en række ejendomme til færdsel af enhver art ad en vej beliggende på T's ejendom. I 1972 og 1986 rettede de daværende ejere af de vejberettigede ejendomme skriftlig henvendelse til kommunen med forslag til vejen. Plantevæksten på vejen udviklede sig således, at der ikke længere var mulighed for at køre med hestevogn og senere bil ad vejen. Ejerne af de vejberettigede ejendomme, H, påstod T dømt til at anerkende vejretten i

⁴⁶ Knud Illum, Servitutter, side 249

⁴⁷ Torsten Iversen et al., Formueretlige emner, side 395

⁴⁸ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 816

overensstemmelse med den tinglyste servitut og nedlagde endvidere påstand om, at T for egen regning skulle åbne vejen for færdsel. T påstod frifindelse og gjorde til støtte, at der forelå nødvendigt procesfællesskab mellem T og ejerne af de øvrige ejendomme, der havde vejret, og allerede derfor måtte T frifindes, at servitutten var begrænset ved aftaler, der var indeholdt i dokumenterne fra 1972 og 1986, og H var bundet af disse aftaler, at servitutten var begrænset ved frihedshævd efter analogi af reglerne om 20-års hævd eller alderstidshævd, og at H's ret i henhold til servitutten var blevet begrænset ved passivitet, fordi vejretten aldrig havde været udnyttet efter sit fulde indhold.

Landsretten fastslog, at H's anerkendelsespåstand alene vedrørte T's anerkendelse af H's rettigheder i henhold til servitutten, og der forelå derfor ikke nødvendigt procesfællesskab. Hverken dokumentet fra 1972 eller 1986 indeholdt en aftale om ændring af servitutten, og vejretten var ikke begrænset ved frihedshævd efter en analogi af reglerne om alderstidshævd, da vejen blev benyttet til bilkørsel indtil begyndelsen af 1970'erne, og da der stadig er folk, der husker, at vejen blev benyttet i overensstemmelse med servitutten.

T blev derfor dømt til at anerkende vejretten i henhold til servitutten. T blev frifundet for påstanden om åbningen af vejen og fordelingen af udgifterne herved.

U 1920.380 H: Sagen angik en tinglyst vejret, der løb hen over A's ejendom. I servitutten gav ejeren af naboejendommen, B, rettighed til at færdes på en "6 ales vej" langs A's ejendom.

B solgte sin ejendom i 1876, hvorefter de nye ejere lagde sag an mod A, da den anlagte vej ikke målte de "6 ales".

Højesteret fandt, at der måtte give A medhold i, at udstykket "en Alens vej" i det servitutstiftede skøde må forstås som en vej med vejbane af 6 Alens bredde, og da A ikke har godtgjort, at den herefter med det anførte omfang stiftede servitut ved frihedshævd er indskrænket til alene at vedrøre det nu foreliggende vejareal, vil B's påstand være at tage til følge.

5.1.2. Resultat af retspraksis

Som det fremgår af både U 2000.2486 V og U 2001.186 V, skal der foretages aktive skridt, før frihedshævd kan fortrænge en etableret ret.

Efter retspraksis må udgangspunktet være, at frihedshævd kan vindes efter en 20-årig periode jf. U 2000.2486 V. Såfremt intensiteten og hyppigheden af den modstridende råden ikke er tilstrækkelig, må reglerne om alderstidshævd være gældende.⁴⁹ Endvidere må alderstidshævd forventes at indtræde, hvis hindringen

⁴⁹ Torsten Iversen et al., Formueretlige emner, side 395

skyldes andre årsager, f.eks. fordi der er vokset træer og buske, hvor den hævde havde en vejret.⁵⁰

Hvor tilstanden stadig kan erindres af mandsminde, og kravet til alderstidshævd dermed ikke er opfyldt, afvises frihedshævd jf. U 2001.186 V.

Endvidere bemærkede landsretten i U 2000.2486 V, at "de subjektive forhold ikke kunne tillægges betydning med hensyn til spørgsmålet om erhvervelse af frihedshævd". Dette skal forstås således, at spørgsmålet om at konstatere god tros tilstedeværelse på et bestemt tidspunkt ikke vil ændre sagens udfald. Som nævnt tidligere, må hævd indebære en vis god tro. Ved vurderingen heraf kan det have betydning, at den hævde råde er blevet tålt, ikke hvorvidt den hævde troede at råde også forsat ville blive tålt.⁵¹

Rettens bemærkning må endvidere ses i lyset af, at en ejer som følge af servitutts tinglysning altid vil være i ond tro, hvis ejeren råder i strid med denne servitut.⁵²

Det kan deraf antages, at servitutter ikke blot kan bortfalde – men også indskrænkes ved frihedshævd jf. U 1920.380 H analogt, hvor en servitut ikke blev indskrænket grundet manglende frihedshævd og U 2023.534 H (omtalt i afsnit 5.2.1).

5.2. Former

Frihedshævd er måske særlig relevant, når det drejer sig om servitutter – herunder ophør eller ændring af denne.

Nyere retslitteraturen er enige om, at både tilstandsservitutter og rådighedsservitutter kan bringes til ophør, som et resultat af frihedshævd,⁵³ hvilket ikke er tilfældet ved servituthævd.

Efter Danske love burde der dog ikke kunne vindes hævd på en tilstand, men alene på en brug.⁵⁴

⁵⁰ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 47

⁵¹ Knud Illum og Vagn Carstensen, Dansk Tingsret, side 456

⁵² Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 840

⁵³ Torsten Iversen et al., Formueretlige emner, side 395 – "Både tilstands- og rådighedsservitutter kan bringes til ophør ved frihedshævd" og Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 839 – "ikke kun rådighedsservitutter, men også tilstandsservitutter kan bortfalde ved frihedshævd"

⁵⁴ Knud Illum, Servitutter, side 250

5.2.1. Retspraksis

U 2020.2356 H: Sagen omhandler en tinglyst tilstandsservitut fra 1933, hvoraf der ikke måtte beplantes over en vis højde på en del af ejendom A. Påtaleberettiget var de til enhver tid ejere af ejendom B. Ejerne af ejendom B anlagde sag mod ejerne af ejendom A, men henblik på overholdelse af servituten.

Ved landsrettens dom blev det fastslået, at pligten ifølge servituten var bortfaldet ved frihedshævd, inden ejerne af ejendom B havde erhvervet ejendommen.

Servituten var ikke aflyst, og for højesteret angik sagen om ejerne af ejendom A ved tinglysningen af deres adkomst til ejendom B havde fortrængt ejerne af ejendom A's frihedshævd, således at servituten forsat bestod.

Højesteret fandt, at det forhold, at servituten var tinglyst på ejendommen A, ikke var til hinder for, at ejerne af ejendom B i medfør af tinglysningsloven § 26, stk. 1, som påtaleberettiget i henhold til servituten kunne fortrænge den utinglyste frihedshævd ved tinglysningen af deres adkomst, selv om der var tale om tinglysningen af en servitut på en anden ejendom.

Højest fandt endvidere, at ejerne af ejendom B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til dennes ejendom havde måtte gå ud fra, at ejerne af ejendom A havde ret til at beplante ejendommen som sket, og at ejerne af ejendom A derfor ikke var i god tro jf. Tinglysningslovens § 1, stk. 2, ved tinglysningen af deres adkomst.

Højesteret frifandt derfor ejerne af ejendom A, hvorfor frihedshævden ikke var fortrængt.

U 2023.534 H: Sagen angik en servitut fra 1961, som forpligtede parcelejere til at plante og vedligeholde levende hegn, der ikke måtte blive over 1 1/2 meter højt udsigten skulle bevares. Under sagen mellem A, B, C og D blev der nedlagt påstand om beskæring af beplantningen.

Landsretten bemærkede, at det fremgik af luftfoto fra 1967, at der på daværende tidspunkt kun var meget sparsom bevoksning i området og vest for den ejendom, som B og C nu ejede, og at der ikke er grundlag for at antage, at bevoksningen havde været mere omfattende ved servitutens stiftelse i 1961.

Som tiden gik, skete der en gradvis overtrædelse af servituten. For landsretten blev der lagt vægt på, at servituten havde været påberåbt gennem tiden som grundlag for nedskæring af beplantning, der skærmede for udsigten.

Landsretten fandt, at servituten i overensstemmelse med dens formål gennem frihedshævd var blevet begrænset således, at beplantningen der var over 1 1/2 meter høj, alene kunne kræves nedskåret i det omfang, den var generende for udsigten.

Landsretten fandt det ikke godtgjort, at servituten gennem frihedshævd eller passivitet var bortfaldet eller begrænset i yderligere omfang, ligesom landsretten ikke fandt den vundne frihedshævd ekstingveret.

5.2.2. Resultat af retspraksis

Som retspraksis U 2020.2356 H og U 2023.534 H ovenfor fastlægger, tages der efter nyere tid både stilling til frihedshævd i forbindelse med tilstandsservitutter og rådighedsservitutter.

I U 2023.534 H tages der både stilling til indskrænkning af servitutten, samt bortfald af denne, som resultat af frihedshævd.

Ved ophør af servitutten, som resultat af frihedshævd, er det uden betydning om servitutten er stiftet ved aftale eller hævd.⁵⁵

5.3. Betingelser

Ligeledes som de andre hævdsformer kræver vise betingelser opfyldt før hævden kan vindes, kræver frihedshævden også en række kriterier opfyldt, som er udviklet i retspraksis.

5.3.1. Retspraksis

TfL 2015.275 V: Sagen angik A, som i 2011 havde købt en skovejendom.

På ejendommen var der lyst en servitut der anførte, at "Køberen for sig og besiddelseftermænd af den her købte parcel har ret til en 4 alen bred vej, der hvor vejen nu går igennem sælgers tilstødende fredskov"

Nogle måneder efter overtagelsen fandt A ud af, at B havde gennembrudt et skovdige og anlagt en vej ind over A's ejendom.

A anlagde sag med påstand om, at B var tilpligtet at anerkende, at servitutten om vejret var bortfaldet og kunne aflyses. B påstod frifindelse.

Retten bemærkede, at det ikke efter bevisførelsen var grundlag for at fastslå, at vejretten i henhold til servitutten har været udnyttet inden for en længere årrække.

Endvidere bemærkede retten, at bortfald af vejretten ved frihedshævd forudsætter, at A og de tidligere ejere, havde rådet i strid med vejretten.

Landsretten fandt det godtgjort, at der i mere en 20 år var rådet over den tjenende ejendom på en måde, der var uforenelige med vejretten i henhold til servitutten, og at vejretten derfor var bortfaldet ved frihedshævd efter en analogi af reglerne om ordinær hævd, og at servitutten kunne aflyses.

⁵⁵ Torsten Iversen et al., Formueretlige emner, side 395

5.3.2. Resultat af retspraksis

Som nævnt ovenfor, kræves det blandt andet i følge retspraksis, at indehaveren af rettigheden effektivt har været afskåret fra at udøve sin begrænsede ret jf. Tfl 2015.275 V, og at denne hindring skyldes en aktiv råden fra ejeren af den tjenende ejendom jf. U 2001.186 V (omtalt i afsnit 5.1.1). En vejret bortfalder således, hvor den rådende i 20 år har holdt vejen spærret – men ikke fordi den berettigede i 20 år ikke har benyttet vejen.

Hvor servitutten er tinglyst, betyder det ikke, at frihedshævd er afskåret – som følge af ond tro hos den hævde jf. U 2000.2486 V (omtalt i afsnit 5.1.1.), hvor landsretten udtalte, at “de subjektive forhold ikke kan tillægges betydning med hensyn til spørgsmålet om erhvervelse af frihedshævd”.

5.4. Retsvirkninger

Hvor ovenstående betingelser er opfyldt, indtræder frihedshævdserhvervelsen – som resulterer i, at den begrænsede ret bortfalder. Dette kan både ske på tilstandsservitutter og rådighedservitutter jf. ovenfor.

Afgørende er, at den udviste passivitet er tilstrækkelig nok til, at den tjenende ejendom frigøres for sine forpligtelser når der er gået en længere periode.

Spørgsmålet der melder sig, er således, om frihedshævd også kan vindes på offentlige forskrifter og lovgivninger.

Der er i litteratur uenighed om, hvorvidt der kunne vindes frihedshævd over offentlige servitutter.⁵⁶

5.4.1. Retspraksis

U 2004.2072 H: Sagen angik en parcel hvorpå der blev tinglyst en deklaration, hvorefter parcellerne ikke måtte anvendes til helårsbebyggelse, men kun til sommerbeboelse i tiden fra 1. maj til 1. oktober.

Da parcellen blev solgt, fremgik det af salgsaftalen, at bebyggelse var et sommerhus, der ikke var godkendt til helårsbeboelse, og at der ikke forelå bygningsattest.

Efter købet fik A bopæl på ejendommen. I slutningen af 1960'erne meddelte kommunen tilladelse til indlæggelse af vand og tilslutning til kloak, og i 1993 bevilligede kommunen tilskud til installation af naturgas. A døde i 1997, og dødsboet

⁵⁶ Knud Illum, Servitutter, side 270 – “Frihedshævd kan ikke fortrænge gyldige offentligretlige rådighedsbegrænsninger” og Jens Evald, Servitutretten, side 270 – “offentligretlige servitutter kan bortfalde ved frihedshævd.”

krævede nu, at kommunen skulle dels anerkende, at huset lovligt kunne anvendes som helårsbeboelse, dels aflyse deklarationen. Subsidiært gjorde dødsboet gældende, at kommunen ved den af A udøvede frihedshævd havde fortabt retten til at påtale servitutten.

Højesteret udtalte, at kommunen ikke efter lighedsgrundsætningen var afskåret fra at påberåbe sig deklarationen. Allerede fordi det ikke var godtgjort, at A i slutningen af 1960'erne havde indgivet ansøgning om tillades til at anvende bygningen til helårsbeboelse, kunne A ikke med føje have fået den opfattelse, at kommunen havde meddelt tilladelse hertil. A, nu hans dødsbo, havde ikke som følge af passivitet fra kommunens side erhvervet krav på anerkendelse af, at bygningen lovligt kunne anvendes. Reglerne om frihedshævd kunne ikke føre til andet resultat.

U 2014.161 H: Sagen omhandlede ejendommen E1 tilhørende selskabet J hvorpå der var tinglyst en deklaration om, at ejeren af E1 var forpligtet til at stille 13 parkeringspladser til rådighed for ejerforeningen F i en anden ejendom E2. F anlagde sag mod J med påstand om, at J skulle anerkende, at stille parkeringspladser til rådighed for ejerne af E2. Højesteret fandt, at parkeringsdeklarationen ud over at opfylde et vilkår i byggetilladelsen vedrørende E2 også indeholdte en privatretlig forpligtelse over for den til enhver tid værende ejer af E2 til at stille p-pladserne til rådighed, og den kunne ikke føre til et andet resultat, at kun kommunen var påtaleberettiget.

Højesteret fandt det endvidere ikke godtgjort, at J og de tidligere ejere af E1 selv havde rådet over p-pladserne på en sådan måde og i et sådan tidsrum, at man havde hindret F i at råde over dem, og J fandtes derfor ikke over for F frigjort for forpligtelsen som følge af frihedshævd. F havde endvidere ikke udvist passivitet. Det var heller ikke godtgjort, at J i medfør af deklarationens ordlyd eller på anden grundlag have krav på vederlag for at stille p-pladserne til rådighed for F. Højesteret stadfæstede herefter landsrettens dom.

5.4.2. Resultat af retspraksis

Retslitteraturen har omdiskuteret udfaldet af U 2014.161 H, da der i sagen er tale om en offentlig servitut, og højesteretten prøvede en indsigelse om, at servitutten var bortfaldet ved frihedshævd.⁵⁷

Hvor retslitteraturen anfører, at offentligretlige servitutter kan bortfalde ved frihedshævd ud fra U 2014.161 H's udfald, bliver der ikke argumenteret yderligere herfor.⁵⁸

Hvor der argumenteres herimod, bliver der blandt andet gjort gældende, at sagen ikke alene kan anvendes ved et generelt udsagn om, at offentligretlige servitutter kan bortfalde ved frihedshævd. Dette skyldes, at sagen var anlagt af en ejerforening, som var ejer af en naboejendom – mod et selskab, som ejede den tjenende ejendom – hvor højesteret fandt, at ejerforeningen kunne håndhæve servitutten over for selskabet, uanset at kommunen var den eneste påtaleberettiget.⁵⁹

Det må heraf og ifølge retspraksis konkluderes, at frihedshævd, ligeledes andre hævdsformer, ikke kan fortrænge gyldige offentlige forskrifter og lovgivninger, jf. U 2004.2072 H, hvor retten fandt, at der ikke var vundet frihedshævd til at anvende sommerhus til helårsbolig

⁵⁷ Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 840

⁵⁸ Jens Evald, Servitutretten, side 270

⁵⁹ Ibid.

6.1. Definition

Hævd kommer i forskellige former, som er gennemgået ovenfor. Hævdsformerne, herunder ejendomshævd og servituthævd, stiller den tjenende og den herskende ejendom i en ny retsstilling.

Denne retsstilling kan bringes til ophør på forskellige måder, herunder blandt andet frihedshævd.

Ved hævdens ophør sondres der mellem hævdstiden, hvor der endnu ikke er erhvervet hævd, og når hævd er erhvervet.

I hævdsperioden, hvor hævd endnu ikke er vundet, kan der ske afbrydelse heraf. Afsnit 2.3.1 behandler afbrydelse af hævd, herunder ved periodisk hindring.

Overordnet kan hævd ophøre som resultat af⁶⁰, 1) at ejerne fysisk hindrer den hævdende ret, 2) at den hævdende anerkender ejerens ret, 3) at ejeren iværksætter retslige skridt mod den hævdende jf. Danske Lov 5-5-1, hvilket i nogle tilfælde også kan omfatte skelforretning jf. afsnit 4.2.2.

Hvor hævd er vundet, kan hævd bringes til ophør ved, 1) gensidig aftale og 2) frihedshævd.⁶¹

Reglerne om hævdsafbrydelse kan formuleres sådan, at ejeren af den tjenende ejendom overfor den hævdende, let kan forhindre hævdens indtræden – hvorfor sagsanlæg ikke er den eneste mulighed herfor.

6.1.1. Retspraksis

U 2018.3301 V: Sagen omhandler, hvorvidt sagsøgeren havde færdselsret over de sagsøgte ejendom.

sagsøgte havde erhvervet ejendommen i 2012, i forbindelse med købet, havde denne konstaterede, at der i skellet til naboejendommen var anbragt store sten, der hindrede kørende færdsel på en markvej over sagsøgte ejendom.

I 2015 påtalte sagsøger, at der var vejret for denne over sagsøgte ejendom til kørsel med motordrevne køretøjer. Da stenene ikke blev fjernet, anlagde sagsøger sag an med påstand om, at sagsøgte skulle anerkende vejret til fri og uhindret færdsel på den eksisterende markvej. Sagsøgte påstod frifindelse, idet alene gående færdsel kunne anerkendes.

⁶⁰ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 47

⁶¹ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, side 47

Sagsøger kunne ikke bevise, at de havde en gyldig stiftet ret til fri og uhindret færdsel over det omhandlede jordstykke. Det var efter bevisførelsen bevist, at ejerne af sagsøgeres ejendom forud for købet i alderstid havde anvendt jordstykket til færdsel af enhver art. Sagsøgte havde imidlertid bevist, at de ved købet ikke kendte den utinglyste vejret og heller ikke ved grov uagtsomhed ved skyld i deres ukendskab til den, og de havde således været i god tro. Stenene var udlagt i 2010 eller 2011, og først i 2015 havde sagsøger påtalt stenene i skellet. Det hævdevundne ret til fri og uhindret færdsel var derfor bortfaldet.

MAD 2016.484 Ø: Sagen angik ejendomshævd over to arealer, hvor det ene havde karakter af vej-/parkeringsareal, mens det andet havde karakter af have areal. Den hævdbende ejendom var udstykket fra den tjenende ejendom i 1993. ved udstykningen blev der tinglyst en vej-/færdselsret for den tjenende ejendom, og udøvelsen af denne ret indebar modråden over det omstridte vej-/parkeringsareal. i 1993 blev der etableret hegn om have arealet af den hævdbende ejendom. Ejeren af den tjenende ejendom anlagde retssag mod den hævdbende i 2015, med påstand om, at den hævdbende skulle anerkende den tjenende ejendoms ejendomsret og rømme de omstridte arealer. Til støtte herfor blev der gjort, at hævdsbetingelserne ikke var opfyldt, subsidiært at utinglyste hævd var blevet ekstingveret.

Den hævdbende påstod frifindelse og gjorde herfor gældende, at hævdsbetingelserne var opfyldt, og at den tjenende ejendom var i ond tro om den utinglyste hævd.

Byretten fandt, at hævdsbetingelserne var opfyldt, og at den tjenende ejendom på grund af ond tro ikke havde ekstingveret den utinglyste hævd. Den hævdbende blev derfor frifundet.

Den tjenende ejendom ankede til landsretten, hvor parterne gentog påstandene. Landsretten sondrede mellem de to arealer. I forhold til vej-/parkeringsarealet fremhævede landsretten, at udøvelse af servitutten til fordel for den tjenende ejendom indebar modråden over arealet, og at sådan modråden måtte anses for bevist efter udstykningen i 1993. Henset hertil og den manglende afgrænsning af det omstridte areal fandt landsretten, at der ikke kunne statueres hævd i forhold til vej-/parkeringsarealet. I forhold til have arealet fandt landsretten, at den hævdbende ikke havde bevist, at hævdsråden var blevet etableret før september 1995, hvorefter der ikke forelå bevis for hævdsråden i mere end 20 år over det indhegnede have areal. Herefter fik den tjenende ejendom medhold og den hævdbende blev tilpligtet at rømme arealerne.

U 2024.2267 Ø: Sagen omhandler A, som havde erhvervet en ejerlejlighed på tvangsauktion. Den 11. juli 2018 sendte A en mail til ejerlejlighedsforeningens bestyrelse, hvor brugsretten til loftsrummet blev opsagt. Foreningen ville ikke acceptere opsigelse, og A anlagde sag mod foreningen med påstand om, at foreningen skulle fraflytte lejemålet.

Landsretten lagde til grund, at foreningen havde påtaget sig ansvaret for at vedligeholde det omhandlede loftsrum. Foreningen havde tillige fastsat ordensregler. Foreningens måtte derfor anses for at have forvaltet brugsretten til det samlede loftsrum på en sådan måde, at opsigelsen af brugsretten kunne rettes til foreningen, og at benyttelsen af loftsrummet havde beroet på en aftale.

Landsretten bemærkede, at da foreningens råden således ikke havde været retsstridig, var der ikke grundlag for at anses brugsretten for at være erhvervet ved hævde.

Landsretten fandt, at foreningen skulle anerkende, at brugsretten var ophørt, og at denne skulle rømme loftsrummet.

6.1.2. Resultat af retspraksis

Uanset hævdsformen, kan det, såfremt ejeren af den tjenende ejendom har modsat sig den uberettiget råden i form af modråden, resultere i, at hævden ikke kan vindes jf. U 2018.3301 V og MAD 2016.484 Ø.

Hævd kan selvfølgelig ikke påstås ophørt, hvis der i første omgang ikke foreligger hævd jf. U 2024.2267 Ø, hvor der ikke forelå en retsstridig råden og således ikke var grundlag for at anse brugsretten stiftet ved hævd.

6.2. Betingelser

Ligesom der er en række betingelser, hvor hævden erhverves, er der ligeledes også nogle betingelser, der skal opfyldes, hvor hævden skal ophøre – medmindre ophævelsen er et resultat af en gensidig aftale.

Som nævnt tidligere, er den stadig og regelmæssig råden en afgørende faktor, når det skal vurderes, om der er vundet hævd. Hertil det kan tilsluttes, at hævdsperioden ikke må have været afbrudt af ejeren af ejendommen.

Der kan ikke gives et entydigt svar på, hvor meget der skal til for ejeren af den tjenende ejendom har afbrudt hævds erhvervelsen.

6.2.1. Retspraksis

U 1944.1069 H: I sagen blev det anset godtgjort, at de skiftende ejere af to gårde i alderstid havde benyttet en vej, der løb hen over A's ejendom, til færdsel.

I anledning af et mageskifte i 1918 skete der forlægning af vejen, hvorved den blev flyttet ca. 50 meter mod syd til sin nuværende beliggenhed. Dette blev anset som værende uden væsentlig betydning for udøvelsen af retten. Retten fandt at der var vundet hævde på færdselsretten, hvorved det bemærkes, at det ikke kunne anses godtgjort, at der mellem 1880 og 1918 var sket ændringer af betydning i henhold til vejens beliggenhed. Retten fandt endvidere, at det ikke kunne antages at vejen havde en sådan interesse for A, at det etableret led, af A, kunne begrunde en indskrænkning i færdselsretning.

U 1963.199 V: Sagen angik en sti, som løb hen over sagsøgtes ejendom. Sagsøgte havde i 1960 afspærret den del af stien, som løb over hans ejendom, med elektrisk hegn. Sagsøgerne havde rejst sag med påstand om, at sagsøgte skulle anerkende, at han er uberettiget til at afspærre den såkaldte "skolesti".

Sagsøgerne har til støtte for deres påstand anført, at stien har været brugt af befolkningen i overordentlig lang tid, hvorfor stien et offentlig, således at afspærringen, der er til stor gene for de omkringboende, er ulovlig.

Sagsøgte påstod frifindelse med begrundelse, om at selv om det antages, at offentligheden har færdes ad stien i alderstid, så kan det kun medføre, at kommunen kan optage stien i databasen over offentlige gangstier, men ikke at der skabes en selvstændig færdselsret, medmindre stien har særegen betydning for den enkelte.

Landsretten fandt, at selvom sagsøgte havde erkendt, at den i sagen omhandlende sti i alderstid havde været benyttet af alle og enhver, findes det, således ikke godtgjort, at de sagsøgerne har en sådan særlig eller selvstændig interesse i benyttelse af stien at de har været berettiget til at rejse indsigelse mod sagsøgtes spærring af vejen. Retten tog herefter sagsøgtes frifindelsespåstand til følge

6.2.2. Resultat af retspraksis

Først og fremmest skal den hævdbende have haft en særlig og selvstændig interesse for arealet for at hævdningen kan vindes. Hvis det viser sig, at alle og enhver benytter stien, og sådan en særlig interesse ikke foreligger, kan der ikke vindes hævd. Det resulterer i, at påberåbelsen af, at hindringen skal fjernes, ikke ville kunne tiltrædes af retten jf. U 1963.199 V.

Det er en forudsætning, at afspærringen er effektiv og fremstår tydeligt jf. U 1992.887 V (omtalt i afsnit 2.3.1.1), hvor retten fandt, at planningen af træer i skel ikke var tilstrækkeligt for at afbryde hævdserhvervelsen.⁶²

I forlængelse heraf, må det efter retspraksis fastlægges at påtale ikke er tilstrækkelig til at afbryde hævdningen jf. U 2021.4956 V (omtalt i afsnit 2.9.1.) – hvor de nye ejere af den tjenende ejendom påtalte råden, men byretten fandt, at der var vundet hævd til færdsel. Det skal dog bemærkes, at landsretten fandt, at hævdserhvervelsen var ekstingveret jf. Tinglysningslovens § 5.

En vedvarende hindring i hævdstiden – hvor ejeren f.eks. har pløjet vejen op, så den ikke er farbar, og hvor der endnu ikke er vundet hævd – vil resultere i, at hævdserhvervelsen afvises.

Hvor der er tale om mindre ændringer i råden, f.eks. at vejen, hvor færdslen er foregået, er flyttet⁶³, har dette som udgangspunkt ikke betydning for hævdserhvervelsen – så længe at udøvelsesråden forbliver jf. U 1944.1069 H og U 1963.199 V.

6.3. Retsvirkning

Hvis hævdstiden endnu ikke er opfyldt, og der dermed ikke er vundet hævd i form af ejendomshævd eller servituthævd, kan hævdningen naturligvis ikke ophøre.

Hævdstiden kan dog anses for ikke opnået, grundet de hindrende foranstaltninger, som ejeren af den tjenende ejendom har foretaget – hvorfor hævdningen kan anses for afbrudt, som resultat af den periodevise hindring.

⁶² Peter Pagh og Thomas Haugsted, Fast ejendom – Regulering og køb, side 828

⁶³ W.E von Eyben, Dansk miijøret, bind 4, side 369

6.3.1. Retspraksis

U 1916.106 H: Sagen omhandler en vejret til en vej løbende hen over en ejendom. Den tjenende ejendom blev ved skøde den 15. august 1894 afhændede til en nærliggende ejendomsejer.

Der blev derfor indgået en aftale mellem flere ejendomsejere, hvoraf brugerne af vejen skulle betale en vejafgift for brugen.

I løbet af de følgende år afhændende tre af ejendomsejere deres ejendomme og den 27. juni 1911 lod ejeren af den tjenende ejendom forkynde en opsigelse af den foranførte kontrakt.

I oktober måned stillede to af de ny ejere deres bidrag til vejens vedligeholdelse. Ejeren af den tjenende ejendom nægtede imidlertid modtagelsen og afspærrede herefter vejen for færdsel. Den hævden påstod ved retssagen, at ejeren af den tjenende ejendom skulle tilpligtes at bortfjerne den af ham iværksatte afspærring, da denne havde vundet hævden på færdslen.

Retten fandt, at der ikke kunne tages hensyn til en hævds erhvervelse, da den hævden, som meldt, tillige var ejer af den tjenende ejendom.

6.3.2. Resultat af retspraksis

Foruden de omtalte metoder for ophør af hævden i det ovenstående, kan hævden afbrydes, hvor den rådende bliver ejer af den tjenende ejendom jf. U 1916.106 H. Eller tilsvarende, hvis den hævden anerkender, at råden udøves som en villighed, eller i øvrigt anerkender ejerens ret.⁶⁴

⁶⁴ Torsten Iversen et al., Formueretlige emner, side 400

Kapitel 7 - Konklusion

Hævd i dansk ret er udformet efter den ældre lovgivning Danske Lov og er igennem mange år videreudviklet i retspraksis. Der bliver stadig taget præjudikatskabende afgørelser i retspraksis, seneste tog højesteret i sagen U 2023.2074 H, stilling til hvorvidt grundejere kunne vinde ejendomshævd, når de vidste ved inddragelse af jorden, at denne tilhørte en anden.

Hævd regulerer og anerkender ejendomsforhold, og dermed tillader en person at opnå ejerskab eller brugsret til en fast ejendom.

Formålet med hævd er at sikre stabilitet og klarhed omkring ejerskabsforhold i form af, at aflønne langvarig, synlig og uafbrudt besiddelse.

For at vinde hævd, kræver det dog, at den hævdeende opfylder en række betingelser.

En af betingelserne er, at råden har været faktisk og kontinuerlig.

Ud fra analyse af retspraksis og retslitteraturen, kan det konkluderes at dette er alt afgørende, ligeledes, at den råden der har været udøvet forbliver den samme.

Det har tidligere været kendt i retslitteraturen, at en anden betingelse for hævd er, at råden skal have været uberettiget uden at være for uretmæssig. Hertil har nyere retspraksis fra højesteret statueret at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd efter Danske Lov 5-5-1, hvis den rådende på tidspunktet, hvor denne begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden. Retten lagde vægt på, at de hævdede havde haft mulighed for at adspørge ejeren af den tjenende ejendom, om de måtte anvende jord samt at ejeren ikke på noget tidspunkt, havde givet udtryk for at ville opgive ejerbeføjelserne.

Selvom råden ikke må forekomme for uretmæssigt, kræves der dog, at råden ikke er udøvet på baggrund af en gensidig aftale med ejeren af den tjenende ejendom.

Det er ligeledes et krav, at hævden kan individualiseres, herunder at der har foreligget en særlig betydning for den hævdeende. Flere domme har taget stilling hertil, men det kom blandt andet til udtryk i U 2003.2078 H, hvor retten fandt, at stien ikke havde en særegen betydning for de hævdedes ejendomme, hvorfor der ikke kunne vindes servituthævd herpå.

Endvidere kræves det, at den hævdeende ikke bliver afbrudt af ejeren i hævdsperioden. I tilfælde af, at ejeren af den tjenende ejendom afbryder den hævdedes råde, risikeres det, at hævden ikke kan vindes. Retspraksis har dog hertil krav til hvor tydeligt denne afbrydelse skal foretages, før den har virkning. Først og fremmest er det et krav, at hindring er effektiv, og at den forekommer tydeligt. I U 1992.887 V fandt retten, at beplantning ikke var tilstrækkelig i forsøget på at afskære den hævdeende – det var først effektivt afskærmet for den hævdeende, da området blev indhegnet.

Det er endvidere et krav, at det afbrydende skridt er foretaget – inden udløbet af hævdstiden.

Slutteligt kan der konkluderes ud fra retspraksis, at den faktiske råden ikke må være i strid med offentlige forskrifter eller lovgivning, og dermed ikke kan vindes hævd. Det er blandt andet tilfældet i MAD 2015.514 V, hvor landsretten fandt, at der ikke kunne vindes hævd over et areal til brug, hvor det er udlagt til fællesareal i lokalplanen.

Retspraksis viser også, at hvor en lov eller offentlig forskrift udlægger en ret til alles anvendelse, som blandt andet var tilfældet i MAD 2001.1241 H, kan der ikke vindes hævd herpå.

Først hvor alle ovenstående betingelser er opfyldt, kan der vindes hævd. Ejeren af den tjenende ejendom skal dog være opmærksom på i tilfælde af at hævdserhvervsles ikke er tinglyst og dermed vil bortfalde over for en senere erhverver i medfør til tinglysningslovens § 1, skal denne gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed over for ham jf. tinglysningsloven § 26, stk. 3.

Kapitel 8 - Forkortelser

DL: Danske Love

TL: Tinglysningsloven

LBKG: Lovbekendtgørelse

V: vestre landsret

Ø: Østre landsret

H: Højesteret

KFE: Kendelser om Fast ejendom

MAD: Miljøretlige Afgørelser og Domme

U: Ugeskrift for Retsvæsen

TfL: Tidsskrift for Landbrugsret

TBB: Tidsskrift for Bolig og Byggeret

8.1. Love og Lovbekendtgørelser

Lov nr. 11000 af 15-04-1683: Danske Lov
LBKG nr. 1075 af 30-09-2014: Tinglysningsloven
LBKG nr. 53 af 17-01-2024: Udstykningsloven

8.2. Litteratur

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom !!!: Ejerbeføjelsen, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2018.

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Jurist og Økonomiskforbundets Forlag, 3. udgave, 2022.

Pagh, Peter og **Haugsted**, Thomas, Fast ejendom – Regulering og køb, Karnov Group, 4. udgave, 2022.

Iversen, Torsten, **M. Fogt**, Morten, **Isager**, Helle, **Karstoft**, Susanne, **Kier**, Susanne, **Hedegaard Kristensen**, Lars, **Liin**, Birgit, **Gam Madsen**, Lars Henrik, **Bo Madsen**, Palle, **Rohde**, Claus, og **Steensgaard**, Kasper, Formueretlige emner, Jurist og Økonomiskforbundets Forlag, 9. udgave, 2019.

Illum, Knud, Servitutter, Nyt Nordisk Forlag – Arnold Busck, 1943.

Eyben, Von W.E., Dansk miljøret, Bind 4, Akademisk Forlag, Universitetsforlaget København, 1978.

Illum, Knud og **Carstensen**, Vagn, Dansk Tingsret, Juristforbundets forlag, 1976.

Evald, Jens, Servitutretten, Djøf forlag, 2021.

8.3. Hjemmesider:

Karnov Group Dnmark A/S:
<https://pro.karnovgroup.dk/b/areas/karnov-online>

Retsinformation:
<https://www.retsinformation.dk>

10.1. Ugeskrift for retsvæsen

10.1.1. Artikler

- U.1989B.67 – Nogen betingelser for alderstidshævd af Søren Nørgaard Gerdes og Michael Serup.
- U.2023B.115 – Frihedshævd og anden hævd i kontekst – overvejelser i anledning af Morten Brobergs artikel U.2022B.347 af Lars Henrik Gam Madsen.
- U.1963B.205 – Den tekniske udvikling og retssystemet af Bernhard Gomard.
- U.2017B.287 – Ophævelse af servitutter og erstatningsfri regulering – En kommentar til U 2015.905 H og U 2017.1851 H af Peter Pagh.
- U.1993B.189 - Grænsehævd – dom eller skelforretning, en kommentar til UfR 1992.887 V af Lars Ramhøj.
- U.2004B.25 – Synbarhed og hævd af Lars Ramhøj
- U.1993B.189 – Grænsehævd – dom eller skelforretning af Lars Ramhøj.

10.2. Afgørelser

Afsnit 2.1.1.

MAD 1999.65 V
TfL 2011.296 V
MAD 2006.1213 Ø
U 2022.322 V
MAD 2020.232 V

Afsnit 2.2.1.1.

MAD 2005.677 Ø
U 2013.921 V
TBB 2022.885 V

Afsnit 2.2.2.1.

MAD 2009.2391 V
U 1875.93 H
U 2001.186 V

Afsnit 2.3.1.1.

U 1992.887 V
MAD 2016.484 Ø

Afsnit 2.4.1.

U 1997.1577 Ø
U 1998.120 V
U 2021.3506 Ø
U 2022.523 H
U 2023.4599 H

Afsnit 2.5.1.

U 1946.132 V
U 1932.39 H

Afsnit 2.6.1.

U 2004.208 V
U 2015.356 H
U 2023. 2074 H
MAD 2006.639 Ø

Afsnit 2.7.1.

MAD 2001.1241 H
MAD 2015.514 V

Afsnit 2.8.1.

U 2012.2650 V
U 2005.2464 H
U 1928.1144 Ø
U 1987.845 V
TBB 2008.685 V
U 2003.2078 H

Afsnit 2.9.1.

TfL 2012.54 H
U 2021.4956 V

Afsnit 3.1.1.

MAD 2019.216 Ø
MAD 2015.245 Ø
TfL 2006.89 V
U 1938.887 Ø
MAD 2003.942 Ø

Afsnit 3.2.1.

U 2021.2584 Ø
MAD 2016.139 V

Afsnit 3.3.1.

MAD 2017.236 V
MAD 2018.354 Ø
U 2003.2078 H

Afsnit 4.1.1.

MAD 2019.92 Ø
U 2008.2348 Ø

Afsnit 4.2.1.

U 2005.3129/2 V
U 2012.768 V

Afsnit 4.3.1.

MAD 2023.356 V
MAD 2018.201 V
U 2015.120 Ø

Afsnit 4.4.1.

U 2020.858V

Afsnit 5.1.1.

U 2000.2486 V
U 2001.186 V
U 1920.380 H

Afsnit 5.2.1.

U 2020.2356 H
U 2023.534 H

Afsnit 5.3.1.

TfL 2015.275 V

Afsnit 5.4.1.

U 2004.2072 H
U 2014.161 H

Afsnit 6.1.1.

U 2018.3301 V
MAD 2016.484 Ø
U 2024.2267 Ø

Afsnit 6.2.1.

U 1944.1069 H
U 1916.199 V

Afsnit 6.3.1.

U 1916.106 H

