



Dit ord mod mit ord

- Et studie i den retlige proces ved sager om hævde & mundtlige aftaler

Kandidatspeciale

Murphy, Liam Emil Hummelshøj

Sandland, Ulrich Pless



I. Synopsisblad



AALBORG UNIVERSITET

Kandidatspeciale,
10. semester
A. C. Meyers Vænget 15

Titel	Dit ord mod mit ord - Et studie i den retlige proces ved sager om hævd & mundtlige aftaler
Tema	Kandidatspeciale
Projektperiode	1. februar 2024 – 7. juni 2024
Sprog	Danish / Dansk
Projektgruppe	Gruppe 2
Forfattere	Murphy, Liam Emil Hummelshøj Sandland, Ulrich Pless
Vejleder	Paasch, Jesper Mayntz
Normalsider	74

Forsidebillede: (Deep AI, 2024)

II. Abstract (English)

The present project concerns the acquisition of ownership by usucaption (sometimes also known as acquisitive prescription) with a particular focus on oral agreements. The project is divided into two main chapters: the problem analysis and the main analysis. In the problem analysis, the concept of usucaption is explained through legal texts and written literature based on case law. Additionally, Danish legal security, case law, and private contractual agreements are addressed. Through the problem analysis, it is found that legal security for the ordinary citizen is low surrounding cases involving usucaption, when oral agreements are important to the case. Predictability is particularly weakened due to the highly intricate application of usucaption in conjunction with the lenient rules of contract law regarding the formation of an agreement. The project aims to address these issues through an analysis of case law and thereby enhance legal security for the ordinary citizen.

As a result of the above, a selection of usucaption-related court cases was chosen and analyzed in the main analysis, where an oral agreement constituted a significant part of either party's arguments and/or the respective court's rationale for their decision. In this context, an analysis of the precedential value of the cases was also conducted, which has significant implications for the consequences of the decisions. Subsequently, the decisions were systematized based on the main conditions for prescription.

The conclusion of the project provides an overview of how oral agreements are treated in cases of usucaption, herein which evidentiary requirements exist through case law when proving the existence of an oral agreement. Furthermore, it is also concluded which deficiencies that still exist within the subject of oral agreements in usucaption cases, and how these deficiencies might be solved in future case law based on the discussion of the project.

III. Abstrakt (Dansk)

Dette projekt omhandler hævderhvervelse med et særligt fokus på mundtlige aftaler. Projektet er delt op i to overordnede kapitler: Problemanalysen og hovedanalysen. I problemanalysen blev hævdsbegrebet belyst gennem lovtekster samt litteratur baseret på gældende retspraksis. Ligeledes blev der redegjort for den danske retstilstand, som den kommer til udtryk i domspraksis om private aftaler. Gennem problemanalysen er det blevet fundet, at retssikkerheden for den almindelige borger er lav, når det kommer til retssager om hævd, hvori der indgår en vigtig mundtlig aftale. Især er forudsigeligheden svækket på grund af hævdsyderst indviklede retsanvendelse i sammenspil med aftalerettens lempelige regler for indgåelse af en aftale. Projektet har til formål at belyse ovenstående problematik gennem analyse af retspraksis og hermed være med til at højne retssikkerheden for den almindelige borger.

I hovedanalysen blev der udvalgt og analyseret en række domssager om hævd, hvor en mundtlig aftale indgik som et væsentligt element af enten parterens anbringender eller den respektive rets begrundelse for deres resultat. I den forbindelse blev der ligeledes foretaget en analyse af sagernes præjudikatsværdi, hvilket har stor betydning for afgørelsens eftervirkninger. Herefter blev afgørelserne systematiseret ud fra hævds-hovedbetingelserne.

Konklusionen på projektet er en oversigt over hvad retspraksis fastlægger af krav til behandlingen af mundtlige aftaler i hævdsager, deriblandt hvilke beviskrav der gennem retspraksis skal være, når eksistensen af en mundtlig aftale skal bevises. Samtidig konkluderes der også, at der stadig findes mangler i retspraksis inden for mundtlige aftaler i hævd, samt og hvordan disse mangler sandsynligvis vil blive behandlet i fremtidige sager.

IV. Forord

Denne specialeafhandling er skrevet i perioden fra d. 1. februar til d. 7. juni 2024 og fungerer som et endeligt projekt for færdiggørelsen af kandidaten i landinspektørvidenskab (cand.geom). Projektet er derfor også skrevet for at opfylde kravene i semesterbeskrivelsen for 4. semester af Masters programme in Surveying, Planning and Land Management (SPLM). Projektet er skrevet af Liam Emil Hummelshøj Murphy og Ulrich Sandland under vejledning af Jesper Paasch, som vi gerne vil give stor tak for de jævnlige møder, som løbende gav os brugbare kommentarer og inspiration til projektets udformning.

En særlig tak skal gå til landinspektør Poul Moesgaard, som oprindeligt gav os ideen til at skrive dette projekt, og som supplerede yderligere materiale til en af de brugte domme, som lagde det oprindelige grundlag for projektets problemformulering.

En særlig tak skal også gives til juristerne Anna Murphy og Signe Thorup for at have været villige til at gennemlæse projektet og give nyttige kommentarer til at forbedre læseforståelsen af projektet.

Derudover vil vi også gerne give en tak til juraprofessor Peter Pagh, som tog sig tid til at supplere med enkelte domme, der kunne være relevant for projektet, samt gøre os opmærksomme på KU's miljøportal.

V. Læsevejledning

Forkortelse	Lovbekendtgørelse, LBK	Nr.	Dato
RPL	Retsplejeloven	250	04/03/2024
JVL	Jagt- og vildtforvaltningsloven	639	26/05/2023
UL	Udstykningsloven	769	07/06/2018
AFTL	Aftaleloven	193	02/03/2016
PLA	Planloven	1157	01/07/2020
KPLA	Kommuneplanloven (ophævet)	918	22/12/1989
TL	Tinglysningsloven	1075	30/09/2014
EML	Ejendomsmæglerloven	510	24/02/2021

Forkortelse	Lovtekst, LOV	Nr.	Dato
DL	Kong Christian Den Femtis Danske Lov	11000	15/04/1683
LPV	Lov om Private Vejrettigheder	143	13/04/1938

Forkortelse	Sagstype
UFR	Udskrift fra retsvæsen
Tfl	Tidsskrift for landbosret
TBB	Tidsskrift for bolig- og byggeret
V / VLR	Vestre Landsret
Ø / OLR	Østre landsret
H	Højesteret

VI. Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
1.1. Initierende problemformulering	2
2. Metodologi	4
2.1. Logisk ræsonnement	4
2.2. Juridisk videnskab og hermeneutik	5
2.3. Kritisk realisme	6
2.4. Projektets forløb	7
3. Metode	9
3.1. Litteraturstudie	9
3.2. Den juridiske metode	12
3.3. Casestudie	14
4. Retssikkerhed	21
4.1. Forudsigelighed	21
4.2. Lighedsprincippet	21
4.3. Retssikkerhedsgarantier	22
5. Domspraksis	23
5.1. Domstolenes opbygning	23
5.2. Forløbet af en retssag	25
5.3. Beviser i civile retssager	28
5.4. Strukturen af den endelige dom	30
6. Hævd	32
6.1. Definition af hævd	32
6.2. Lovgrundlag	33
6.3. Ordinær hævd og alderstidshævd	33
6.4. Hovedbetingelser	33
6.5. Typer af hævd samt deres specielle betingelser	36
6.6. Hævd i et internationalt perspektiv	38
7. Privatretlige aftaler	42
7.1. Gældende lovgivning om aftaler vedrørende fast ejendom	42
7.2. Forholdet til mundtlige aftaler	45
8. Afrunding og problempræcisering	47
8.1. Hovedproblemformulering	48
9. Sagsgennemgang	50

9.1.	BS-9935/2022-Ø - Det misforståede trådhegn	51
9.2.	U.2021.3506Ø - Politiforbundet mod DKK	56
9.3.	U.2022.513H - Den omtvistede carport	62
9.4.	TfL 2002.277V - Vejret fortrængt	67
9.5.	MAD 1997.582Ø - Vejret vundet	71
9.6.	MAD 2014.227V - Græsningstilladelse & ond tro	76
9.7.	BS-32771/2020-V - Nedlagt vandværk	80
9.8.	U.1997.232Ø – Sommerhusejere benytter markvej	85
10.	Systematisering af sagerne	90
11.	Diskussion	92
12.	Konklusion	95
13.	Perspektivering	97
14.	Bibliografi og sagsliste	98
14.1.	Bibliografi	98
14.2.	Sagsliste	102
15.	Bilag	103

1. Indledning

Praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse har i Danmark eneret på at udføre matrikulært arbejde. Dette indebærer ændringer af fast ejendom og fastlæggelse af ejendomsgrænser, også kendt som skellet. Fastlæggelsen af ejendomsgrænserne er nødvendigt i mange forskellige henseender, f.eks. matrikulering, udstykning, arealoverførsel eller andre matrikulære arbejder, hvor en stillingtagen til de bestående eller nye ejendomsgrænser er påkrævet (Ramhøj, 1998, s. 68). Udover landinspektørens matrikulære arbejde, kan en ejendomsgrænse også forandres som følge af hævds erhvervelse.

Hævd opstod i oldtidens Romerrige med det formål at afgøre endeløse retstvister og dermed sikre ejendomsretten. Hævd indebar, at et individ kunne opnå ejerskab over en ejendom, hvis vedkommende havde rådet over pågældende ejendom gennem en specifik periode, der var defineret ved lov. Ifølge Romersk lov var der to betingelser, der skulle være opfyldt, for at kunne opnå hævd. For det første skulle den rådende part være i god tro ved etableringstidspunktet og fremefter. Den rådende part skulle med andre være i den overbevisning, at vedkommende juridisk havde ret til at råde over pågældende ejendom og fortsætte hermed. For det andet måtte retmæssigheden af besiddelsen i mellem tiden ikke være blevet udfordret i Retten (Blank, Andreas, 2011, s. 71-72).

Hævd kan i Danmark dateres tilbage til 1241, hvor det for første gang blev omtalt i Jyske Lov. Jyske Lov foreskrev, at en bonde kunne erhverve kirkejord, hvis vedkommende havde rådet over arealet i mindst 40 år, mens kirken kunne erhverve jord fra bonden, hvis kirken havde rådet over arealet i 30 år. Jyske Lov tog dog ikke stilling til, om en bonde kunne vinde hævd mod en anden bonde. Hævd er således en retsantikvititet og strammer fra en tid, hvor de retlige ejendomsgrænser var yderst vanskelige at bevise. I dag er ejendomsforholdene langt bedre registeret og sikret, men hævd har forsat en vigtig rolle indenfor ejendomsret (Ramhøj, Hævd, 2009, s. 1-2).

Det moderne hævdsbegreb udspringer fra Danske Lov 5.5.1 og 5.5.2 fra 1683. Indenfor dansk ejendomsjura er de få regler om hævd der kan findes i diverse lovtekster, såsom tinglysningsloven, lov om offentlige veje samt udstykningsloven, yderst fåmælt. Hævdsbegrebet er, udover disse enkelte lovtekster, som udgangspunkt formet gennem retspraksis ud fra hundredvis af retssager. I 2020 skrev Lars Ramhøj en artikel i fagbladet Landinspektøren, hvor han åbnede for en diskussion, om hvorvidt det moderne Danmark havde

brug for indførelse af en ny og selvstændig lov om hævd. Den umiddelbare konsekvens af at der mangler en lov om hævd, er en manglende gennemsigtighed af retstilstanden. Yderligere er der en risiko for at en forældet retsanvendelse videreføres (Ramhøj, 2020, s. 23-24).

En afgrening af hævdsbegrebet, som er opstået gennem retspraksis, handler om hævdserhvervelsens forhold til aftaler. For at kunne forstå denne afgrening af hævdsbegrebet, er det derfor nødvendigt at forstå aftaleretten, da disse i nogle sager fungerer tæt sammen. En af hovedbetingelserne ved hævd er, at der foreligger en retsstridig råden, hvilket forudsætter, at der ikke foreligger en privatretlig aftale om det omtvistede areal. I Danmark er aftaleretten om privatretlige aftaler forholdsvis lempelig, og der eksisterer som udgangspunkt ingen formkrav til aftaler, som både må være mundtlige eller skriftlige. Der er heller ikke mange krav til aftalens indhold for, at den kan ses som gyldig.

De lempelige regler indenfor aftaleretten i sammenspil med hævdsbegrebets diffuse retsanvendelse, skaber en situation hvor retssikkerheden for den almene borger er under pres. Dette styrker incitamentet til at undersøge og redegøre for begrebet hævd og dets anvendelse i praksis i relation til privatretlige aftaler.

Dette munder derfor ud i følgende initierende problemformulering:

1.1. Initierende problemformulering

Hvilke problemer for retssikkerheden kan opstå med privatretlige aftaler, når disse bliver et omdrejningspunkt i en retssag vedrørende hævd?

- Hvordan gennemføres en retssag, og hvordan opbygges og afsiges en dom?
- Hvordan opnås hævd og hvilke krav er opstillet siden den første lov, der gav mulighed for hævd?
- Hvilke krav er opstillet til en privatretlig aftale for, at den er gældende og kan medføre retlig råden i retssager om hævd?
- Hvilken forskel er der på mundtlige og skriftlige aftaler i denne sammenhæng, hvis der er nogen?

Kapitel 1

Metodiske valg

2. Metodologi

Følgende afsnit vil beskrive den overordnede tilgang til projektet, adskilt fra de specifikke metodiske værktøjer som anvendes, se afsnit 3. I modsætning til metode, befinder metodologi sig på et højere filosofisk abstraktionsniveau. Afsnittet har derfor til formål at illustrere den underliggende videnskabsteoretiske position samt projektets opbygning (Brænder, 2022, s. 389-390).

2.1. Logisk ræsonnement

Et kerneområde inden for metodologi er hvordan empirien i sin undersøgelse forholder sig til de hypoteser og konklusioner, som opstår gennem logisk ræsonnement i et projekt. Der er typisk tale om tre forskellige tilgange inden for logisk ræsonnement, hvorfra der kan udspringe mange varianter: deduktion, induktion og abduktion.

Den deduktive metode centrerer sig omkring en indledende hypotese, som empiri efterfølgende kan be- eller afkræfte, for at komme frem til en endelig konklusion, der dækker alle situationer, som empirien berører. Denne metode egner sig bedst til mere naturvidenskabelige undersøgelser, da den deduktive metode kræver et formelt bevis, som skal gælde i alle sammenhænge, for at kunne være logisk holdbart (Rips, 2008). Den deduktive metode er derfor meget definitiv i sin konklusion.

Den induktive metode står i kontrast til den deduktive og bruges i situationer, hvor det ikke er ligetil at opstille en konklusion, som er sand for ethvert tilfælde inden for det område, som konklusionen dækker. Den induktive metode bruger først og fremmest empirien til at kunne opstille en hypotese eller en konklusion, der dækker næsten alle tilfælde. Den induktive metode er således mere rettet mod at finde et mønster i en større samling af observationer end at finde enkelttilfælde i observationer til at understøtte eller modbevise en opstillet hypotese (Kyburg Jr., 2008). Denne metode passer derfor mere til situationer, hvor enkelte særtilfælde ikke nødvendigvis passer ind med en funden konklusion. Dette kunne være gældende i hævdsammenhæng, som nævnt ovenfor.

Den abduktive metode er en cyklisk metode. Viden samt den undersøgendes egen opstillede teori drives af den undersøgendes undren og løbende justeringer i takt de observationer, der laves, og den empiri der indsamles. Ved denne metode søges der ikke at opstilles en fast konklusion, som gælder for alle eller de fleste tilfælde, men derimod at nå en overbevisning, som er åben for justeringer, når ny information findes. Den abduktive metode fokuserer på at

finde den logiske fejl i de konklusioner, den undersøgende har draget i udviklingen af en teori, når teorien ikke kan forklare en ny observation. Dette kan gøres gennem brug af andre metoder eller ved igen at anvende den abduktiv metode, og undersøge enhver teori, der er opstillet, eller konklusion, der er nået, for enten at modbevise alle logiske årsager til, at teorien eller konklusionen er nået, eller endeligt for at finde logiske årsager, der direkte modbeviser teorien/konklusionen (Rott, 2008).

Disse tre metoder kan anvendes i en kombination for at påvirke tankegangen i en mere kritisk og/eller kausal form for tænkning. Da specialeprojektet var tiltænkt at have en induktiv tilgang ved at opstille en konklusion på den empiri der findes, kunne den abduktive tilgang ikke anvendes fuldt ud. Dette på trods af, at der godt kunne argumenteres for dens nytte i udviklingen af ens forståelse om retspraksis inden for hævde og ejendomsret. Imidlertid blev projektets udvikling stadig drevet af en undren omkring denne retspraksis.

Der blev ikke opstillet en fast hypotese baseret på forudindtaget viden, men derimod et ønske om en udvikle den forståelse der findes på området. Til projektets metode blev der derfor brugt en kombination af den induktive og abduktive metode, idet der var indsamlet en mængde relevant empiri, der blev anvendt til at få forståelse af empirien, og som vil kunne anvendes til logisk at forklare næsten enhver fremtidig relevant situation. Dog med det forhold, at fremtidige enkeltsager kan ændre detaljer, der medfører, at den opstillede teori skal justeres.

2.2. Juridisk videnskab og hermeneutik

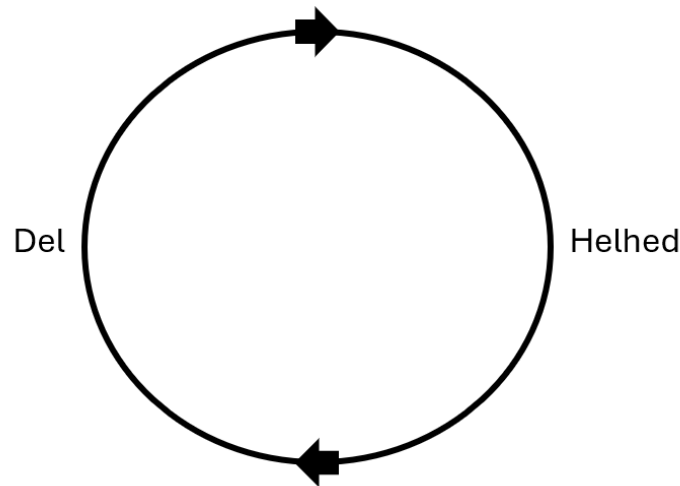
Projektets omdrejningspunkt er den danske lovgivning og retspraksis. Af denne grund indgår den juridiske videnskab som et centralt element i projektet. Den juridiske videnskab baseres, modsat andre videnskaber, ikke på teori men derimod på erfaring. Den juridiske videnskab er derfor afhængig af en indsamling af relevant empiri, som kan indpasses i en teoretisk ramme, hvoraf hypoteser kan generes (Evald, 2020, s. 213). Den juridiske videnskabs formål uddybes af Max Sørensen:

”Den retsvidenskabelige virksomhed går ud på at præcisere retsnormernes indhold gennem fortolkning og udfyldning, at afbøde inkonsekvenser i normsystemet og at fremstille dette som et sammenhængende hele”

(Sørsen, 1973, s. 19)

Fundamentet for den juridiske virksomhed er ikke kun en grundlæggende forståelse for de relevante retsregler og lovtekster, men også et kendskab til de principper som det pågældende

retsområde hviler på. Et andet hovedelement i den juridiske videnskab er forholdet mellem *del* og *helhed*. For at kunne forstå helheden er det en nødvendighed at forstå de enkelte dele, mens det ligeledes også er en nødvendighed at forstå de enkelte dele for at kunne forstå helheden. Dette er kaldet den hermeneutiske cirkel, jf. Figur 1 (Evald, 2020, s. 214). I projektet kan den skrevne lovgivning således ikke forstås isoleret, ligesom retspraksis ikke kan forstås isoleret. I stedet skal begge retskilder indgå i sammenspil med hinanden.



Figur 1: Den hermeneutiske cirkel (Egen produktion, med inspiration fra Højbjerg 2013)

I dette projekt er det aftaleretten og hævde, der udgør den teoretiske ramme, mens den empiriske rammes skabes ud af retspraksis. Samtidig skal der opnås en forståelse for de retsprincipper som gør sig gældende indenfor ejendomsret, jf. afsnit 5.

2.3. Kritisk realisme

Kritisk realisme er en filosofisk tankegang, der kan benyttes ved brug af casestudier. Kritisk realisme indeholder den tankegang, at den virkelighed, som der er i verden omkring os, aldrig fuldt ud vil kunne observeres og forstås af mennesker. I stedet vil de observationer og teorier deraf kun være en simplificeret afspejling af menneskers forståelse af virkeligheden (Hartwig, 2007, s. 97-105). Kritisk realisme hører altså til en postpositivistisk tankegang, hvor fakta inden for de mere sociovidenskabelige fag ikke altid kan betragtes som objektivt korrekte i enhver situation, og derfor har den en subjektiv tilgang, der anerkender, at den fuldstændige sandhed ikke kan opnås (Easton, 2008).

Når kritisk realisme inddrages i casestudier, indebærer det en accept af, at mange ukendte kræfter og årsager er med til at drive verden som mennesker forstår den i dag. Selv

menneskeskabte institutioner såsom formelle organisationer kan have uforudsete drivkræfter. Et eksempel på dette inden for den juridiske verden er, når en vedtaget lov har en uventet effekt på det samfund, som loven regulerer, der ikke oprindeligt var tiltænkt, da loven trådte i kraft (Gorski, 2013). Dette kan i nogle tilfælde medføre, at en lov skal fortolkes anderledes end ventet, når den bruges i retssager, jf. afsnit 3.3.2.2.

Kritisk realisme siger sig altså ikke kun relevant i forhold til den generelle metode med at udføre casestudier, men er også relevant inden for den juridiske verden. Dels for retssikkerheden, da målet hermed er at sørge for, at enhver borger har mulighed for at kunne forudsige sin retsstilling. Dels for retsfilosofien, der beskæftiger sig med forholdet imellem lovgivningens dogmatiske forståelse og den moralske afspejling i befolkningen, der er underordnet af lovgivningen (Høilund, 2022).

2.4. Projektets forløb

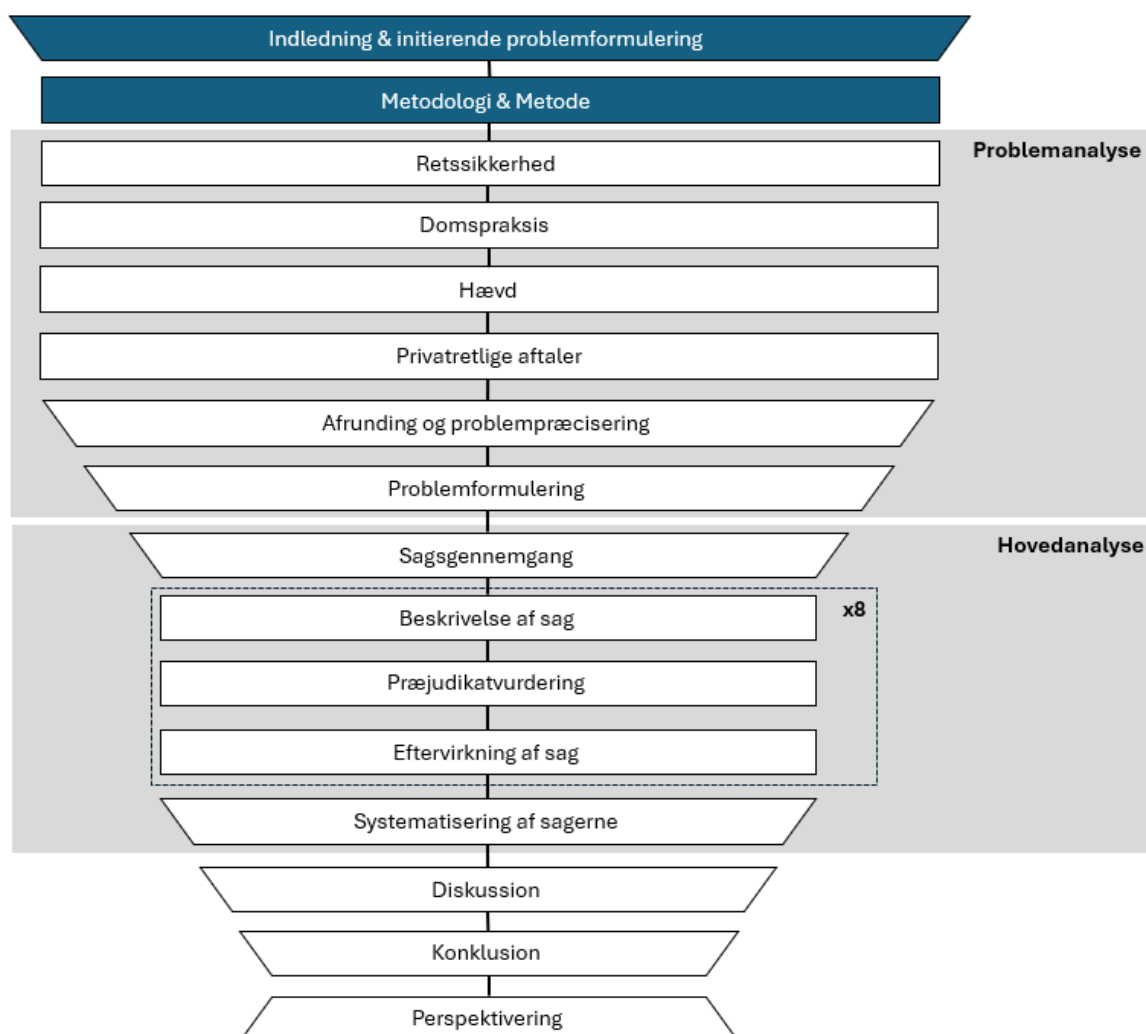
Strukturen af projektet forløber i overensstemmelse med tragt-modellen og er illustreret ved Figur 2. Tragtmodellen er baseret på en løbende konkretisering og indsnævring, hvor problemfeltet udvikles fra generel undersøgende viden til konkret analytisk viden (Holgaard, Ryberg, Stegeager, Stentoft, & Thomassen, 2020, s. 32-33). Projektet tager udgangspunkt i indledningen, som danner grobund for den initierende problemformulering. Som nævnt i indledningen vil projektet dreje sig om mundtlige aftaler ved hævde, samt en dybdegående analyse af, om der er uoverensstemmelser imellem teori og retspraksis. For at udforske dette er projektet bygget op i 3 kapitler: De metodiske valg, der er anvendt, problemanalysen, som udforsker lovgivningen der ligger til grund for problemet, samt hovedanalysen, der udforsker problemet med særlig fokus på retspraksis.

Problemanalysens formål er at undersøge de lovtekster, som typisk bruges i de retssager, der vedrører mundtlige aftaler i hævde sager. Som skrevet i indledningen kan retssikkerheden forbedres ved hævde aftaler hvori en mundtlig aftale indgå. Af denne grund er det nødvendigt at undersøge, hvad retssikkerhed er, og hvilke principper den bunder i.

Aftaleloven skal undersøges for at få forståelse for, hvordan mundtlige aftaler gælder i forskellige situationer. For at få vinklen rettet mod hævde og ejendomsret giver det derfra også mening at opstille den allerede eksisterende viden ud fra praksis, som domstolene har fastlagt gennem retssagers præcedens. For at forstå disse og fremtidige domme er det også nødvendigt

at forstå hvordan retssager fungerer i praksis, hvordan det danske retssystem er opbygget, og hvordan det understøtter retssikkerheden.

Hovedanalysen tager udgangspunkt i en udvidet søgning af sager som er relevante for at forstå mundtlige aftaler i praksis ved hævdsager, med henblik på at sammenholde disse med den forståelse af lovteksterne, der er opnået i problemanalysen. Problemformuleringens underspørgsmål har ligget til grund for gennemgangen af de enkelte udvalgte sager og de konklusioner, der er nået på baggrund af gennemgangen. Disse er herefter blevet sammenholdt med den forståelse, der er opnået ved undersøgelsen af den relevante lovgivning i problemanalysen. Herved er den ”teoretiske retskilde (lovteksten) blevet sammenlignet med den ”praktiske” lovkilde (dommene).



Figur 2: Projektstruktur (Egenproduktion)

3. Metode

Følgende afsnit vil beskrive de værktøjer som anvendes til henholdsvis forståelse for og løsningen af problemstillingen. Værktøjerne havde til formål både at indsamle, strukturere og analysere relevant data.

3.1. Litteraturstudie

Fundamentet for løsningen af projektet problemstilling var udførelsen af et litteraturstudie. Værktøjet har til formålet at skabe indsigt i allerede eksisterende teorier og viden indenfor projektets emnefelt således, at der blev sikret stærkt videnskabeligt grundlag. Først og fremmest var det nødvendigt at identificere litteratur, som beskrevet i nedenstående afsnit. Mere vigtigt var det dog at sikre validiteten den fremfundne litteratur. Litteraturstudiet blev af denne grund udarbejdet ved brug af en litteraturvejviser, hvori studiet blev opdelt i fire trin.

- Forberedelse
- Indsamling af litteratur
- Udvælgelse og evaluering af litteraturen
- Behandling af litteratur

(Eriksen, Thor , 2016)

3.1.1. Forberedelse og litteratursøgning

For at sikre, at projektets anvendte metoder, analyser og deraf endelige resultater, som var holdbare og fuldt understøttede, var det nødvendigt at lave en veludført og grundig gennemsøgning af relevant litteratur.

Der blev hovedsagelig brugt to databaser til at finde størstedelen af al den understøttende litteratur:

- *Google Scholar*, som er Googles søgemaskine rettet mod videnskabelige artikler og faglitteratur. Den giver mulighed for at udføre en bred søgning på litteratur inden for specifikke emner (Google Scholar, 2024).
- *Aalborg Universitetsbibliotek*, som er Aalborg Universitets egen database over videnskabelige artikler og faglitteratur. Den giver adgang til litteratur, som Google Scholar ikke kan levere af økonomiske årsager.

Både Google Scholar og Aalborg Universitetsbiblioteks søgefelter er understøttet af metoder og teknikker, der tillader at flere søgeord kan bruges i forskellige kombinationer, hvorved det blev hurtigere at finde mere relevant litteratur, jf. Figur 3.

Figur 3: Avancerede søgekriterier på henholdsvis Aalborg Universitetsbibliotek (venstre) og Google Scholar (højre).

Begge billeder er taget d. 8/2-24

Projektet var, udover den teoretiske baggrundsviden, også afhængig af at kunne få adgang til relevante retssager og finde lovtekster. Her blev følgende databaser brugt til at finde dette:

- *Retsinformation.dk*, som er det statslige informationssystem hvor juridiske dokumenter, såsom lovgivning og udvalgte domme bliver offentliggjort (Retsinformation.dk, 2024)
- *Karnov*, som er en privat virksomhed med den største samling af juridiske dokumenter udover staten. Med adgang til samlingen kan flere retskilder og domme tilgås udover dem, som findes på Retsinformation (Karnov, 2024).
- *Domsdatabasen.dk*, som er en ny database fra i 2022. Formål er at offentliggøre domme og dets tilhørende dokumentation. Det er hovedsageligt kun domme, der er blevet færdiggjort efter databasens åbning, som findes i databasen (Høilund, 2022, s. 99-102).
- *KU's Miljøretlige Forskningsportal*, som er en samling af hovedsageligt nyere domme inden for miljøret, som yderligere er blevet opsummeret og kommenteret af KU's juraprofessorer og undervisere (KU, 2023).

For at finde relevant litteratur i databaserne blev en række hovedemner brugt som søgeprofil. ”Hævd”, ”ejendomsret”, ”mundtlige aftaler”, ”retsstridig råden” og ”retmæssig råden”, blev brugt alene eller i kombination med hinanden, for at finde så mange potentielt relevante sager som muligt. Efter gennemlæsning af flere sager var det bemærkelsesværdigt, at flere af sagsøgernes anbringender indeholdt sætningen, at ”sagsøgte har bevisbyrden for at påvise, at en aftale har eksisteret” eller varianter heraf, og det blev derfor valgt også at tilføje ”sagsøgte har bevisbyrden” og ”sagsøgtes bevisbyrde” til søgeprofilen.

For at finde litteratur, der vedrørte andre emner, såsom metodologien beskrevet i afsnit 2, blev der ligeledes anvendt en anden søgeprofil fokuseret på andre hovedemner (Bukh, 2001, s. 58).

Der blev der også udført en usystematisk søgning, hvor relevante eksperter blev kontaktet, med det formål at finde yderligere brugbar litteratur. Disse eksperter udgjorde bl.a. universitetets vejledere og undervisere inden for ejendomsret og aftaleret, samt en landinspektør, der var vidne i en af de beskrevne sager i afsnit 9. Yderligere blev en juraprofessor inden for området kontaktet. Eksperterne var særdeles egnede til komme med forslag til indledende litteratur, der enten omhandlede juridisk teori eller dokumentation om retssager, der kunne være relevante for projektet (Bukh, 2001, s. 57).

Gældende for de fleste af de første fundne kilder, både fra databaser og eksperter, var, at de supplerede med yderligere kilder gennem kildernes egne referencer og henvisninger. Denne metode til at finde yderligere litteratur betegnes som kædesøgning. Den blev anvendt ved fundne kilder for at udvide projektets vidensgrundlag samtidig med, at en dybere viden om projektets hovedemner blev opnået. Der blev dog taget forbehold for, at hver funden kilde gennem kædesøgningen var ældre og ville dermed indebære en større risiko for at indeholde forældet viden (Bukh, 2001, s. 57-58).

Anvendelsen af disse metoder, med det formål, at forskellig faglitteratur og retssager resulterede i mere materiale, end hvad der kunne bruges til at skrive dette projekt. Derfor var det af stor vigtighed, at det fundne kildemateriale blev vurderet grundigt for dets relevans og nytte i henhold til dette projekt.

3.1.2. Litteraturvurdering

For at vurdere om den fundne litteratur kunne anvendes i projektet blev brødteksten, eller dens abstract/resume, i tilfælde hvor litteraturen ikke var online tilgængelig, skimmet for specifikke nøgleord, som lå til grund for søgningen. Når der var opnået en overordnet forståelse for kilden, blev den vurderet ud fra:

- Den direkte relevans for projektet, dvs. om kildens emner direkte forholdt sig til de emner, den var tiltænkt at kunne bruges til.
- Kildens størrelse og specificitet, dvs. en vurdering af om kilden beskrev de relevante emner generelt eller konkret, og om det som følge heraf krævede en større mængde tid at læse den igennem for at kunne benytte den.

- Dens vigtighed inden for faget, dvs. om kilden var brugt som hovedkilde i mange andre afhandlinger og projekter.
- Dens tilgængelighed, dvs. hvor meget tid og energi der skulle bruges på at skaffe en kopi af kilden, hvis den ikke var tilgængelig online.

(Bukh, 2001, s. 58)

Disse krav var ikke kun været afgørende for, om en kilde kunne bruges eller ej, men også for, hvordan kilden kunne bruges. Det blev vurderet, at en generel kilde passer bedre til den grundlæggende teori i de introducerende afsnit, hvorimod en konkret kilde kan anvendes til at understøtte analytiske fund eller mere dybdegående afsnit.

Med hensyn til juridiske dokumenter var spørgsmålet om relevans nemmere at vurdere, da de gennemlæste sager drejede sig om specifikke lovparagraffer eller tidligere sager. Derfor blev lovteksternes brugbarhed vurderet ud fra deres relevans i forhold til de retssager om hævde, som blev gennemgået i hovedanalysen. Retssagerne blev også vurderet ud fra deres relevans i selve søgningsprocessen, jf. afsnit 3.3.1. Relevante retssager blev yderligere vurderet ud fra den juridiske metode, jf. afsnit 3.3.2 samt det følgende afsnit.

3.2. Den juridiske metode

Den juridiske metode blev brugt til at identificere og analysere af de relevante retskilder indenfor emnefeltet, hævde og mundtlige aftaler. Den juridiske metode benyttes af jurister i almindelighed med det formål at finde frem til den retstilstand, som løser en bestemt retlig konflikt (Blume, 2020, s. 175)

Indenfor jura eksisterer der ingen endegyldige sandheder, hvorfor det er essentielt, at der anvendes korrekt juridisk argumentation, hvilket opnås gennem den juridiske metode. Ved brug af den juridiske metode findes de mulige juridiske løsninger, hvor tilstrækkelig viden om og brugen af relevante retskilder sikre, at den rigtige løsning vælges (Blume, 2020, s. 176). Af denne grund blev der i forbindelse med udarbejdelsen af den initierende problemanalyse udarbejdet en teoretisk analyse baseret på lovgivning og gældende retspraksis om hævde og aftaler. Hertil blev vejledninger og kommenterede lovtekster benyttet, for at få en mere dybdegående forståelse for emnet. Dette var med til at skabe en forståelse for emnet, som ikke alene kunne indskrænke problemfeltet og men også kunne virke som fundament for problemformuleringen.

Det at fortolke retskilder og fastlægge disses egentlige juridiske betydning, er et centralt element i den juridiske metode. Ofte er sprogborgen i lovgivning flertydigt, hvilket giver grobund for flere forståelser af lovgivningen. Det nødvendiggør fortolkninger og eventuelle udfyldninger, jf. afsnit 3.3.2.2. Denne åbenhed i lovgivningen har blandt andet til formål at henlægge fastlæggelse af de enkelte reglers betydning til domstolene (Blume, 2020, s. 177). I forhold til hævde er den grundlæggende lovtekst fra 1683 - Danske Lov - og er dermed af en alder, hvor en ordlydsfortolkning ikke ville være tilstrækkelig, da sproget har udviklet sig markant sidenhen (Evald, 2020, s. 54).

Den konkrete metodes anvendelse afhænger af den foreliggende problemstilling. I den forbindelse er det af særlig betydning, om pågældende problemstilling er kendt eller ny. Hvis problemstillingen er kendt, vil der ikke blive foretaget en omfattende analyse, men i stedet vil der blive anvendt kendte paradigmer og visdomsbøger (Blume, 2020, s. 180). I dette projekt er der tale om en ny problemstilling, hvorfor det har været nødvendigt at gøre brug af en større metodeanvendelse.

3.2.1. Grundstrukturen

Grundstrukturen i den juridiske metode består ifølge Jens Evald af 3 dele:

”Grundstrukturen i den juridiske metode kan således beskrives som 1) valg af regel, 2) valg af faktum, og 3) valg af konklusion/resultat”

(Evald, At tænke juridisk , 2019, s. 3)

Valg af regel og faktum er med andre ord de to præmisser, der er for at kunne drage en konklusion om en retlig konflikt. De to præmisser er gensidigt afhængige og kan isoleret set ikke eksistere uden anvendelse af korrekt juridiske argumentation (Evald, At tænke juridisk , 2019, s. 72)

Det første element i grundstrukturen omhandler udvælgelsen af en relevant regel. Når der vælges en regel, skal der tages højde for prioriteringsrækkefølgen i den traditionelle hierarkiske opbygning af de danske retskilder. Retskilden med den højeste prioritering er *lovgivningen*. Lovgivning skal forstås som Grundloven og de lovtekster, der er udarbejdet som følge af og i overensstemmelse med bestemmelserne i grundloven (Evald, At tænke juridisk , 2019, s. 19-21). Dernæst følger retskilden *retspraksis*. Retspraksis skal forstås som domstolens afsagte domme og anvendes i de tilfælde, hvor lovgivningen er flertydigt eller utilstrækkelig, som beskrevet i afsnit 3.2 (Evald, At tænke juridisk , 2019, s. 43-44). Nederst i hierarkiet er

retskilden *sædvaner*, som indebærer et individs normale handling i en specifik situation, samt *forholdets natur*, som er en retlig hensynsafvejning baseret på en konkret situations specifikke forhold (Evald, 2019, s. 53-62). Hertil gør tre principper sig gældende i tilfælde af modsigelser mellem to retskilder:

- *Lex Superior*: En højere rangeret lov prioriteres før en lavere rangeret lov.
- *Lex Specialis*: En special regel prioriteres før en generel regel.
- *Lex Posterior*: En nyere regel prioriteres før en ældre regel.

(Evald, 2019, s. 22-24)

Indenfor retskilderne *lovgivning* og *retspraksis* eksisterer ligeledes et hierarki. Øverst indenfor lovgivning er grundloven samt EU-traktater, som danner de grundlæggende rettigheder og retsprincipper i Danmark. Her følger hovedlovene, forordninger og direktiver. Hovedlovene understøttes af bekendtgørelser, som udfylder reglerne i en lov. Cirkulærer kommer efterfølgende, som er en administrativ forskrift fra en instans til en hierarkisk lavere instans. Herefter kommer planer, som regulerer et afgrænset område. Nederst i hierarkiet er vejledningerne, som giver forklaringer, men ingen bindende virkning har (Evald, 2019, s. 21-29).

Det andet element i den juridiske metodes grundstruktur er *valg af faktum*, som skal forstås som en fastlæggelse af en given sags faktiske forhold. Som tidligere nævnt er valg af regel og valg af faktum gensidigt afhængige, da valg af regel indskrænker hvilke fakta i handlingsforløbet der er af særlig relevans. Når der er foretaget valg af reglen og valg af faktum kan der foretages en subsumption dvs., at kan der udledes en konklusion (retsfølgen) (Evald, 2019, s. 77-80).

Hver gang der i projektet blev anvendt en retskilde, blev den juridiske metode anvendt. Den juridiske metode var dermed en bærende del i både den teoretiske analyse i forbindelse med den initierende problemanalyse og af analysen af retspraksis i forbindelse med hovedanalysen. Metoden var af denne grund et uundgåeligt element at forholde sig til.

3.3. Casestudie

Som nævnt i afsnit 2.1, blev en kombination af abduktiv og induktiv metode anvendt ved udarbejdelsen af projektet. Af denne grund er et casestudie set som en oplagt metode at vælge. Casestudiet er en metode, der er effektivt til at illustrere nutidige forhold, herunder forklare hvorfor og hvordan de virker i praksis (Yin, 2014, s. 238) Ydermere blev de skrevne retskilders

fundet utilstrækkelige, jf. afsnit 3.2, grundet deres åbne og til tider tvetydige formuleringer, hvorfor det ligeledes blev nødvendigt at anvende retspraksis som retskilde.

3.3.1. Udvalgelse af cases

Som nævnt ovenfor, blev der foretaget en systematisk gennemgang af databaserne Karnov.dk, Domsdatabase.dk og KU's miljøretlige forskningsportal, for at finde relevante cases, jf. afsnit 3.1.1. Dommenes relevans blev vurderet i to faser.

I vurderingen af om en dom var relevant for projektet, var det nødvendigt at have indsigt i, hvilke elementer der indgår i en dom, og hvordan den er opbygget. Dette beskrives nærmere i afsnit 5.4. Først blev domshovedet og domsreferatet læst. Disse beskriver dommens overordnet. Herefter blev dommens afgørelse læst (Høilund, 2022, s. 64). Med disse tre elementer var det muligt at opnå en forståelse af de pågældende domme. Blev en vurderet som potentielt relevant, blev den gemt og overført til fase 2.

I fase to blev samtlige elementer i sagerne læst. Efter domsreferatet følger typisk en sagsfremstilling, hvor der indledes med de involveret parter påstande og anbringender, herunder det resultat de ønsker at opnå ved dommen. Anbringenderne er essentielle, da det er disse der afgrænser dommens rækkevidde, jf. retsplejeloven § 338. Herefter redegøres for sagen faktisk forhold samt parternes bevisførelse. Til sidst er domsafsigelsen med præmisserne for dommen. Præmisserne udgør dommens begrundelse og indeholder hvilke retlige og faktiske omstændigheder, der er tillagt vægt. Præmisserne er af særlig betydning for dommens præjudikatsværdi, jf. afsnit 3.3.2.1 (Høilund, 2022, s. 64-65). Det var et krav for at vurdere en dom som værende relevant for udarbejdelsen af casestudiet, at en mundtlig aftale indgik som et centralt element i rettens afgørelse.

Når et casestudie skal udføres, er det meget udslagsgivende, at de udvalgte cases er præget af en høj diversitet, da en høj diversitet vil sikre validiteten af analysens resultat (Patton, 1987, s. 53-54). Projektets emnefelt er dog af gode grunde indskrænket til kun at omhandle aftaler i hævdsager. Analysens resultat kan med altså ikke bredes ud for at højne diversiteten.

I en række af sagerne, var der foretaget udeladelser, jf. RPL § 218 a. Hvis det ved gennemlæsning blev vurderet, at disse udeladelser var væsentlige for udførelsen af analysen, blev der søgt aktindsigt hos den relevante retsinstans.

Ved fase ét blev i alt 29 sager identificeret. Disse blev i fase to indskrænket til otte sager. En liste over de anvendte sager kan ses af Tabel 1. Et overblik over alle de gennemlæste sager er vedlagt som bilag 1.

Sagsbetegnelse	Afsnit og sidetal	Søgt aktindsigt
BS-9935/2022-Ø	9.1 fra side 51	Nej
U.2021.3506Ø	9.2 fra side 56	Nej
U.2022.513H	9.3 fra side 62	Nej
TfL 2002.277V	9.4 fra side 67	Ja, hele byrettens dom mangler.
MAD 1997.582Ø Findes også som U.1997.1577Ø	9.5 fra side 71	Nej
MAD 2014.227V	9.6 fra side 76	Ja, manglede potentielt vigtige vidneforklaringer.
BS-32771/2020-V	9.7 fra side 80	Nej
U.1997.232Ø	9.8 fra side 85	Nej

Tabel 1: Medtagede sager og dertilhørende informationer

3.3.2. Domsanalyse

Da casestudiet omhandlede domme, var det nødvendigt at have en forståelse for dommenes forhold til lovgivning, og dermed hvordan en dom opnår status som en gældende retskilde inden for det emne, som dommen behandler. Når dom skal afsiges og en bestemt lov anvendes, er det vigtigt, at dommerne fortolker loven korrekt. Samtidigt er der nogle særlige krav til dommene, som er med til at afgøre, om en afgørelse vil danne præcedens, og i hvilke situationer dommens virkning vil kunne bruges i fremtiden. Disse krav og lovfortolkninger behandles i de følgende afsnit.

3.3.2.1. Dommens præjudikatsværdi

Efter udvælgelsen af casene blev der foretaget en analyse af dommenes præjudikatsværdi. En doms præjudikatsværdi er et udtryk for, hvor stor en betydning den pågældende dom vil have for vurderingen af fremtidige sager (Høilund, 2022, s. 63). En analyse af de udvalgte dommes præjudikatsværdi var derfor essentiel at udarbejde, da analysen viser, om argumentationen er bygget på et stærkt eller svagt fundament. En doms præjudikatsværdi er baseret på en samlet vurdering af fem forskellige faktorer.

Det første element omhandler hvilken instans dommen er afsagt i. Jo højere instans, des højere en præjudikatsværdi. Indenfor den danske retspraksis eksisterer et hierarki generelt bestående af 3 instanser. Øverst er højesteret, herefter følger landsret og nederst byretten. Læs om dette i afsnit 5.1. Således vil en højesteretsdom have højere præjudikatsværdi end en landsretsdom og ligeledes vil en landsretsdom have en højere præjudikatsværdi end en byretsdom (Høilund, 2022, s. 63). Den norske jurist Carl August Fleischer er af den opfattelse, at det udelukkende er højesteretsdomme, som bør tildeles en præjudikatsværdi, idet disse afsiges uafhængigt af lavere instansers afgørelser. Indenfor dansk retspraksis kan domme afsagt fra lavere instanser dog sagtens tildeles en præjudikatsværdi. En afgørelse fra Højesteret potentielt vil kunne ændre på den praksis, som er skabt ud fra de lavere instansers afgørelser (Evald, 2020, s. 121).

Det andet og tredje element omhandler begge dommens præmisser. Hvis en dom er afsagt under særlige omstændigheder og dermed behandler et hjørne af et retsområde, kan dommen ikke tillægges stor præjudikatsværdi. Derimod vil det medføre en højere præjudikatsværdi, hvis dommen bidrager med en generel fortolkning af en given lov (Evald, 2020, s. 132). Dernæst er der fokus på styrken af præmisserne. Dette indebærer en vurdering af argumenterne fra de involverede parter, som dommerne har lagt vægt på, samt om de anvendte retskilder indgår

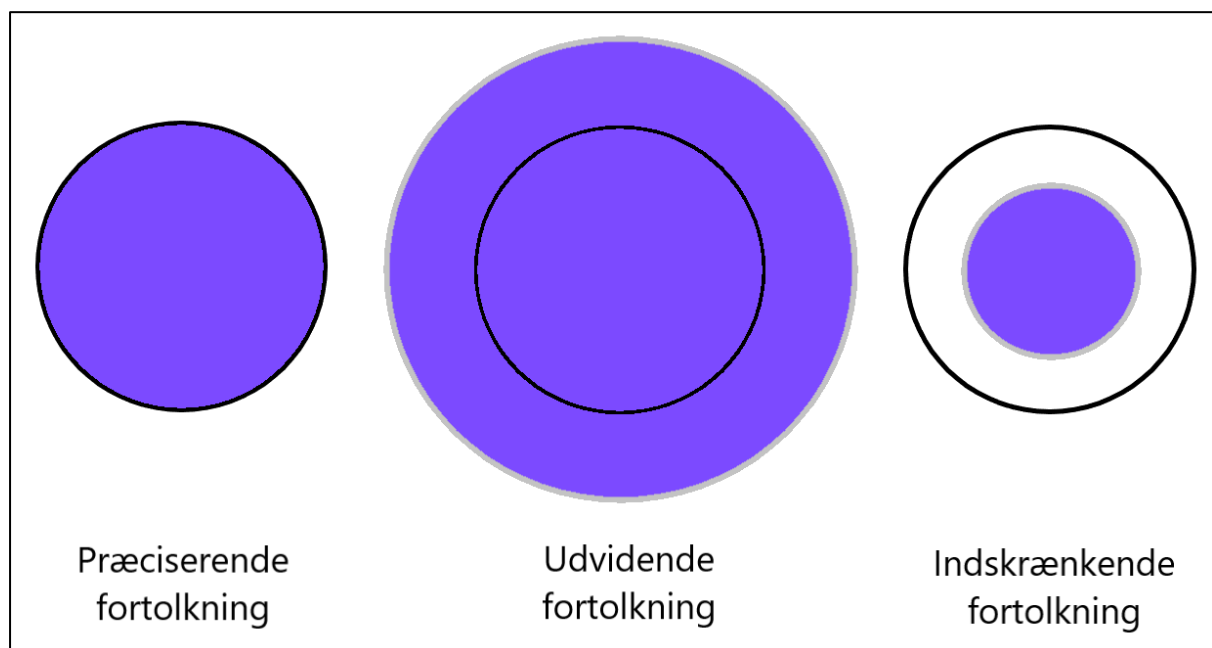
som et ”væsentligt element i dommernes overvejelser” og/eller om ”dommerne har tillagt [dem] væsentlig betydning under sagen” (Evald, 2020, s. 133).

Det fjerde element omhandler antallet af domme. I den sammenhæng vil enkeltstående domme have en lavere præjudikatsværdi sammenlignet med en række af domme omhandlende det samme retsområde, som dermed afspejler en længere retspraksis. Dette viser sig ofte ved, at retten henviser til en fast praksis (Evald, 2020, s. 133).

Det femte element, der skal vurderes, er, om dommen er afsagt med eller uden dissens. Ved dissens forstås, at en dom ikke er afsagt enstemmigt. Dette vil naturligt medføre en lavere præjudikatsværdi, da der ikke er enighed om dommens resultat (Evald, 2020, s. 133).

3.3.2.2. Domslæsning og fortolkning af lovtekst

Når der skal tages stilling til hvordan lovgivning skal benyttes til at træffe korrekte afgørelser, er det vigtigt at forstå lovgivningens betydning. Dermed er det også vigtigt, at lovgivningen fortolkes korrekt. Typisk er der i hævdsager ikke megen anden lovgivning der ligger til grund for afgørelserne end den oprindelige hjemmel for hævde i DL 5.5.1, jf. afsnit 6. Dog kan der være afgørelser, der relaterer til nyere lov såsom aftaleloven, hegnsløven eller udstykningsloven. For at kunne forstå dommene er det vigtigt at undersøge og forstå hvilke lovtekster, som dommene vedrører, og hvordan dommene har fortolket disse lovtekster. Der er overordnet set tre måder at fortolke lovgivning på: den præciserende, den udvidende og den indskrænkende fortolkning (Høilund, 2022, s. 37-38), se Figur 4.



Figur 4: En illustration af fortolkningsprincipperne. Kilde: (Høilund, 2022, s. 38)

Den præciserende fortolkning går ud på at fortolke lovteksten, som den står, herunder hvordan ordlyden af lovteksten skal forstås i den kontekst, de står skrevet i, kaldet ordlydsfortolkning. For at anvende den præciserende fortolkning er det nødvendigt ikke kun at undersøge, hvordan lovteksten er formuleret men også, hvad det tiltænkte formål og omfang af loven oprindeligt var, da den blev skrevet, kaldet formålsfortolkning (Høilund, 2022, s. 38-39). Dette kan gøres ved at læse lovens formålsbestemmelse, lovens bemærkninger, lovens efterarbejder og eventuelle ministerudtalelser, som hver især kan bruges som hjælpemidler til at forstå ”princippet” bag lovteksten (Evald, 2020, s. 51-61).

Den udvidende fortolkning beskriver, hvordan princippet bag lovparagraffen strækker sig længere ud over, hvad lovtekstens ordlyd er, og at loven dermed bruges til flere situationer end, hvad man ville komme frem til, at den kunne ved at bruge ordlydsfortolkning (Høilund, 2022, s. 40). Udvidende fortolkning kan i nogle tilfælde også inkludere brugen af andre fortolkningsmetoder, såsom modsætningsfortolkning eller analogifortolkning. Modsætningsfortolkning er den logiske konklusion af, at hvis ét forhold er forbudt, er det modsatte tilladt, medmindre andet står skrevet. Analogifortolkning er derimod brugen af anden lovtekst eller situation, hvor der kan trækkes nok paralleller til, at den anden lovtekst eller situation også kan bruges til at afgøre den pågældende. Begge disse metoder kan dog også bruges ved den præciserende fortolkning (Evald, 2020, s. 61-64).

Den indskrænkende fortolkning står i modsætning til den udvidende fortolkning, hvor lovparagraffen i stedet indskrænkes til ikke at gælde i specifikke situationer, som ud fra ordlyden tilsyneladende ville gælde i den pågældende situation. Indskrænkende fortolkning bruges som regel, hvor der ud fra lovens formål kan konkluderes, at loven ikke var tiltænkt at skulle bruges i bestemte situationer, som ordlyden ellers ville indikere (Høilund, 2022, s. 39-40).

Den præciserende fortolkning samt den dertilhørende ordlydsfortolkning vil typisk være det mest fremtrædende fortolkningsprincip, men situationer kan forekomme, såsom forholdets natur, et krav om rimelighed eller et andet retsprincip, hvor det findes mere korrekt ifølge de hensyn, der følger af retssikkerhed og/eller lovteksternes oprindelige formål at benytte enten den indskrænkende eller den udvidende fortolkning (Høilund, 2022, s. 12-17, 41-44).

Kapitel 2

Problemanalyse

4. Retssikkerhed

Retssikkerhed er en fundamental del af et velfungerende samfund. Retssikkerhed indebærer at retssystemet agerer korrekt, og dermed opretholder gældende ret, hvilket forudsætter en korrekt anvendelse af den juridiske metode. Retssikkerheden har til formål at sikre borgerne mod overgreb og uforudsigelighed. For at kunne opretholde retssikkerheden kræver det en gennemsigelighed af retsreglerne, således at der kan opnås en forudberegnelighed af en retstilling.

Der er tre grundelementer ved retssikkerhed, der er særligt betydningsfulde i dette projekt:

- Forudsigelighed
- Lighed for loven
- Retssikkerhedsgarantier

(Høilund, 2022, s. 12-13)

4.1. Forudsigelighed

Forudsigelighed indebærer, at borgerne skal kunne forudse sin retstilling i en hver given situation. Borgerne skal med andre ord kunne forstå reglerne, og hvad et eventuelt retsbrud har af konsekvenser. Personlig, politisk og økonomisk frihed er en umulighed i et samfund, hvor retsreglerne ikke understøtter en forudberegnelighed af borgernes retstilling (Høilund, 2022, s. 13-14).

4.2. Lighedsprincippet

Lighedsprincippet er en grundsætning indenfor almindelig forvaltningsret, som indebærer, at alle sager som indeholder væsentlige ensartede forhold skal behandles ens. Der skal med andre ord være lighed for loven, og myndigheder må derfor ikke foretage forskelsbehandling, medmindre det er saglig begrundet (Fenger, 2022, s. 356). Princippet fremgår også af FOB-2017-25, hvor ombudsmanden udtalte følgende:

”Lighedsgrundsætningen forpligter myndighederne til at behandle væsentligt lige forhold lige i retlig henseende. Forskelsbehandling vil alene være berettiget, hvis saglige hensyn taler for det”

Lighedsprincippet er ikke begrænset til en bestemt type af sag, men er generelt gældende på hele forvaltningsområdet. Dette fremgår også af FOB-2017-25, hvor ombudsmanden udtalte følgende:

”Lighedsgrundsætningen er en generel forvaltningsretlig grundsætning, der finder anvendelse på al virksomhed, der udøves af en offentlig myndighed, og den er således ikke begrænset til nogle typer af sager...”

Som tillæg til det generelle lighedsprincip, er der fastlagt en række love, som foreskriver lighed i forskellige situationer, f.eks. Bekendtgørelse af lov om ligebehandling af mænd og kvinder med hensyn til beskæftigelse, også kaldet ligebehandlingsloven (Mørup, Garde, Jensen, & Jensen, 2022, s. 246)

4.3. Retssikkerhedsgarantier

Med retssikkerhed følger en række garantier. Disse har til formål at sikre, at de afgørelser som træffes, er korrekte således, at borgernes ikke udsættes for overgreb fra statens side, f.eks. i form af magtfordrejning eller vilkårlighed. Garantierne bygger blandt andet på bestemmelserne i Grundloven, Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, samt EU's Charter om grundlæggende rettigheder. En for projektet relevant retssikkerhedsgaranti er ejendomsrettens ukrænkelighed. En anden relevant retssikkerhedsgaranti er kravet om en kontradiktorisk sagsbehandling hos domstolene, hvilket indebærer en parts ret til at kunne fremføre modargumenter mod de argumenter, som fremføres af modparten (Høilund, 2022, s. 13-14). Ydermere er anke- og klagemulighederne en yderst relevant retssikkerhedsgaranti, jf. afsnit 5.1.

5. Domspraksis

Som en del af retssikkerheden i det danske retssystem og i de fleste retssystemer i resten af verden findes der en domstolspraksis. Det er en praksis fastlagt af domstolene for, hvordan domstolene afgør enkelte sager inden for et specifikt område. Dette fremmer retssikkerheden, idet det underbygger forudsigelighed og lighed for loven (Høilund, 2022, s. 12-15). Domstolenes opbygning og sagsbehandlingen er defineret i retsplejeloven og der vil i det følgende afsnit blive redegjorde herfor.

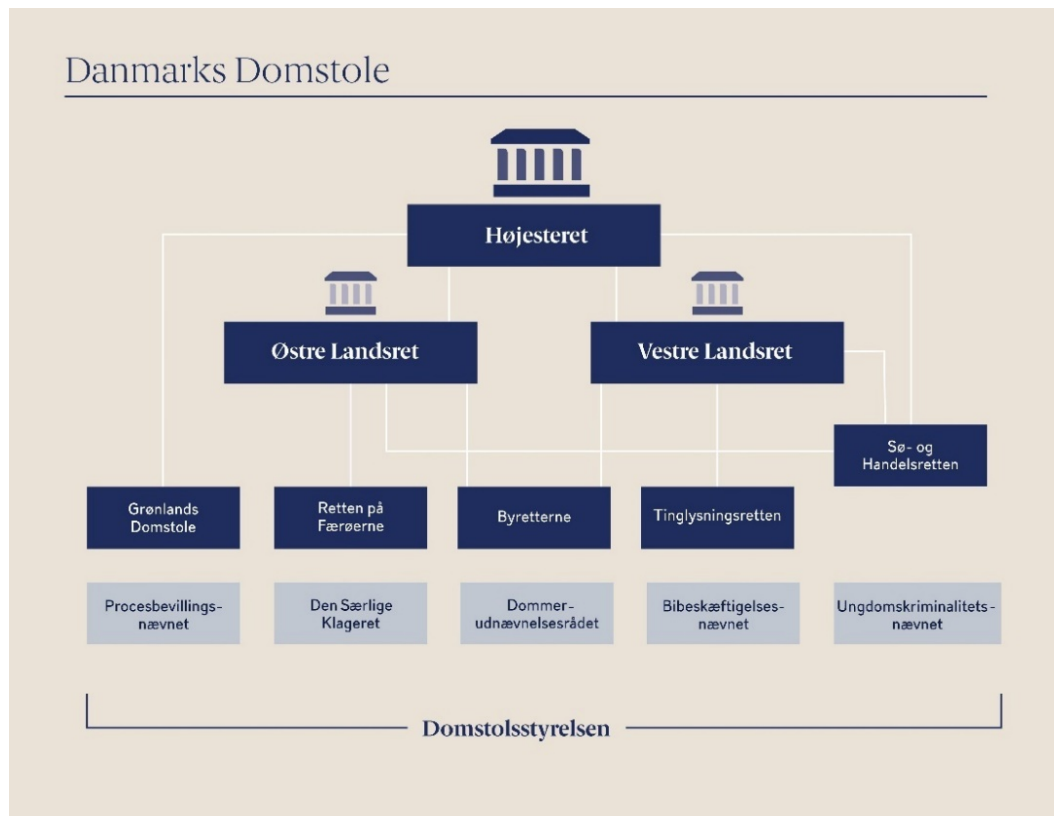
5.1. Domstolenes opbygning

Der er ifølge RPL § 1 som udgangspunkt tre instanser, som behandler størstedelen af alle danske retssager. Disse instanser er de 24 byretter, de to landsretter samt Højesteret. De 24 byretter er fordelt i 24 forskellige retskredse, som dækker hele landet. De to landsretter er delt i vestre og østre landsret, og dækker geografisk henholdsvis Jylland og resten af landet. Sager afgøres først af laveste instans, dvs. byretten, hvorefter der er mulighed for at anke til næste instans, dvs. landsretten. Alle har som udgangspunkt mulighed for at blive prøvet i to instanser, også kaldet to-instans-princippet. Alle byretsager sager kan således ende med at blive endelig afgjorte af enten Østre eller Vestre landsret, hvis de ankes.

Langt de fleste sager behandles dog kun af byretterne og afgøres som regel på basis af, om der findes beviser for parternes påstande. Disse sager har sjældent en særlig værdi, der kan danne grundlag for en principiel udtalelse, som medfører lovændring eller ændring i retspraksis (Bache, Kistrup, & Larsen, 2003). Et fåtal af disse sager kan dog ende med at blive anket til landsretten af årsager, der er af samfundsmæssig betydning. Dermed får disse sager en særlig præjudikatsværdi, jf. afsnit 3.3.2.1. De fleste af disse særligt betydningsfulde sager kan dog nå Højesteret på en af to måder; enten kan sagen af procesbevillingsnævnet få en godkendelse til at blive anke til højesteretten som en 3. instans, jf. RPL § 371, alternativt kan en af sagens parter indgive en begæring til byretten om at videresende sagen til landsretten således, at landsretten bliver 1. instans, jf. RPL § 226.

Udover de tre ordinære instanser findes der også en række særlige instanser, hvoraf to skal nævnes: Sø- og Handelsretten samt Tinglysning retten. Sø- og Handelsretten behandler sager, der vedrører international handel og EU-ret, nærmere beskrevet i RPL §§ 225 og 225a, imens Tinglysning retten behandler aftaler om ejendomsrettigheder, der ønskes tinglyst. Sø- og Handelsretten samt Tinglysning retten ligger som udgangspunkt ikke på et særligt instanstrin

i forhold til de tre ordinære instanser, men kan i deres rolle som 1. instans bedst kunne sammenlignes med byretterne i den samlede struktur, se Figur 5. Sø- og Handelsrettens afgørelser kan som hovedregel ankes til Østre Landsret, da retten ligger i København. I særlige tilfælde kan de ankes til Højesteret (Høilund, 2022, s. 61). Dette har man dog forsøgt at undgå efter domstolsreformen i 2007 (Christensen, 2018, s. 147). En anke over Tinglysningsrettens afgørelser indgives til Vestre Landsret, da Tinglysningsretten ligger i Hobro.



Figur 5: Domstolsstyrelsens organisation af de forskellige domstole og nævn, opdelt efter instans.

Kilde: (Domstolsstyrelsen, 2024)

Højesteret fungerer altså typisk som 3. instans og vil derfor modtage færrest sager end de andre retsinstanser. Højesteret har et særligt formål udover at løse en tvist imellem to parter, idet de som den højeste retsinstans har et ansvar for at danne præjudikat. Det vil sige, at højesteretsdommene skal kunne fungere som fremtidig vejledning for alle instanser og myndigheder for, hvordan sager af lignende karakter skal behandles i fremtiden, evt. også ved at fortolke lovtekster, som ikke er skrevet konkret nok. Højesteretten er altså den højeste autoritet inden for, hvordan retskilderne fortolkes og skal praktiseres i virkeligheden, hvilket domstolsreformen af 2007 også reflekterede. Som følge af den reform blev højesterettens formål ændret fra at være en appeldomstol, som de andre instanser, til at være

præjudikatdomstol, dvs. en domstol fokuseret på at danne præjudikat (Christensen, 2018, s. 147-148).

5.2. Forløbet af en retssag

Gennemførslen af en almen civil retssag består af en konkret proces, hvor begge parter skal fremføre deres påstande og anbringender samt selv indhente deres bevismateriale til brug for understøttelse af deres påstande imod hinanden. Opbygningen af hvordan en retssag gennemføres, herunder hvad og hvornår en part skal fremføre sine påstande og føre sine beviser er ligeledes beskrevet i Retsplejeloven. Generelt er der tale om tre forskellige dele af en retssag: sagsforberedelsen, som hovedsageligt foregår skriftligt, hovedforhandlingen, som hovedsageligt foregår mundtligt ved selve domstolene, og til sidst afsigelsen af dommen.

Nedenstående Tabel 2 viser hvordan en principiel retssag, for eksempel en hævdsag, kan forløbe fra 1. instans til 3. instans. Dog skal det bemærkes, at mange af paragrafferne, der er henvist til som lovhjemmel, er paragraffer om særlige undtagelser til de forhold, der er nævnt i indholdskolonnen.

Instans	Del af forløb	Indhold	Lovhjemmel
1. instans (Byretten)	Forberedelse	- Sagsøgendes stævning med påstande og krav - Sagsøgtens evt. svarskrift med påstande og krav - Forberedende møde med fastlæggelse af parternes stilling ift. sagens omstændigheder og hvilken retlig afgørelse de ønsker som følge, samt fastlæggelse af tidsramme og deadline for hovedforhandling - Forsøg på forligsmægling - Berømmelse af sagen	RPL §§ 336a - 361

		- Indhentning af bevismateriale, vidneerklæringer, relevante dokumenter etc. - Beregning af sagens omkostninger	
	Hovedforhandling	- Nedlæggelse af parternes påstande - Sagsfremstilling af sagsøger og efterfølgende bevisførelse, herunder vidneudsagn. - Svar (replik) og evt. modsvar (duplik) til omstændigheder af begge parter - Parterne angiver anbringelser	RPL §§ 336a - 347, 362 - 366
	Dom	- Endelig afgørelse	
2. instans (Landsretten)	Forberedelse	- Anke med appellants påstand og bevisførelse i forhold til sagsfremstillingen i tidligere instans, nye påstande er ikke tilladt - Evt. svarskrift med indstævntes påstand og bevisførelse - Evt. nyt forsøg på forligsmægling - Indhentning af evt. yderligere dokumentation og vidneudsagn til understøttelse af bevisførelse med modparts accept	RPL §§ 336a - 347, 368 - 398a
	Hovedforhandling	- Nedlæggelse af parternes påstande	

		- Forny et bevisførelse af begge parter - Vidneudsagn som evt. bevisførelse - Svar og evt. modsvar til omstændigheder af begge parter - Parterne angiver anbringelser	RPL §§ 336a - 347, 368 - 398a
	Dom	- Endelig afgørelse	
3. instans (Højesteretten)	Forberedelse	- Ansøgning til Procesbevillingsnævnet om tilladelse til anke til 3. instans, antaget, at landsretten ikke er 1. instans - Procesbevillingsnævnets tilladelse - Ankestævning med appellants påstand og bevisførelse i forhold til sagsfremgangen i tidligere instans, nye påstande er ikke tilladt - Evt. svarskrift med indstævntes påstand og bevisførelse - Indhentning af evt. yderligere dokumentation og vidneudsagn til understøttelse af bevisførelse med modparts accept	RPL §§ 336a - 347, 368 - 388, særligt § 371
	Hovedforhandling	- Nedlæggelse af parternes påstande - Forny et bevisførelse af begge parter	RPL §§ 336a - 347, 368 - 388

		- Vidneudsagn som evt. bevisførelse - Svar og evt. modsvar til omstændigheder af begge parter - Parterne angiver anbringelser	
	Dom	- Endelig afgørelse	

Tabel 2: Typiske forhold ved en almen retssag, der kører fra 1. til 3. instans. Selvskabt ud fra gennemlæsning af Retsplejeloven

5.3. Beviser i civile retssager

I civile retssager, hvor aftaler og hævde involveres, er der typisk også en række beviser, som domstolene skal forholde sig til for at dømme sagen korrekt. Til dette er der fastlagt nogle principper i retsplejeloven. I RPL § 344, hvori domstolene gives en fri bevisbedømmelse. Det betyder, at domstolene ikke har nogen form for lovgivning, der fastslår, hvornår et bevis er anset som udførligt nok. I praksis medfører dette, at domstolene er frie til at fortolke, hvilke beviser der er gode nok dog med den forventning, at den endelige argumentation for deres dom er velbegrundet på en måde hvorpå, at dommen kan ses som objektiv og logisk i sin konklusion; ellers ville retssikkerheden skades ved at svække forudsigeligheden i retssagerne (Dahlager, 2015, s. 143,144).

Ligesom domstolene frit kan vurdere bevisernes styrke, har parterne i retssager også frihed til at vælge, hvad de vil præsentere som bevis, jf. RPL § 341. Typisk består bevisførelse af partshøringer, vidneforklaringer, skønserklæringer og skriftlig dokumentation (Von Eyben, 1986, s. 19). Parterne har selv ansvaret for at føre bevis for deres egne påstande, og manglen på at gøre dette eller på at modbevise modpartens påstande kan endda have en direkte gavnlige virkning for modpartens sag. Umiddelbart vil det gælde for enhver civil retssag, at bevisbyrden skal vurderes ud fra de muligheder, som den pågældende part har for at kunne bevise deres påstand (Dahlager, 2015, s. 144-148).

Hvis parterne vælger at indkalde vidner til at afgive forklaringer, er der nogle regler vedrørende disse vidner. Vidner skal altid fortælle sandheden, inklusiv vidnets forhold til sagen og/eller sagens parter, jf. RPL §181. Vidnet skal ligeledes om muligt søge at genopfriske sin relevante viden, fx ved at bese genstande eller dokumenter, som de har adgang til, jf. §180. Hvis et vidne

ikke opfylder retsplejelovens krav, kan retten straffe vidnet med bøde eller forvaring efter RPL § 178. Indkaldte vidner er med visse undtagelser ikke pligtige til at afgive forklaringer, hvis de er nærmeste pårørende til en af sagens parter, eller hvis det vil inkriminere eller økonomisk skade vidnet eller deres nærmeste, jf. RPL §171.

I retssager, hvor en aftale er vigtig for sagen, er der nogle specifikke regler i praksis for, hvordan beviserne for disse behandles. Som udgangspunkt er det den part, som påstår, at aftalen eksisterer, eller påstår, at aftalen har afgørende betydning for sagens udfald, som har bevisbyrden for aftalens eksistens eller indhold. Denne bevisbyrde løftes typisk ved, at aftalen i sin skriftlige form fremlægges i retten. Ligeledes vil bevisbyrden ligge hos den, som påstår, at en aftale skal fortolkes anderledes eller indeholder ændringer i forhold til de skriftlige beviser (Hørlyck, 2020, s. 69-79).

I situationer hvor aftalen ikke eksisterer skriftligt, eller hvor parterne er uenige om fortolkningen af aftalens formål eller indhold, vil bevisbyrden ikke kun ligge hos den ene part, men kan svinge imellem parterne afhængig af de fremlagte beviser. Bevisbyrden inden for aftaler kan derfor være, hvad der kaldes en uægte eller vekslende bevisbyrde (Von Eyben, 1986, s. 26, 27). Det kan være sværere at påvise en mundtlig aftale, og i disse tilfælde kan domstolene benytte fortolkningsmetoder for at komme frem til den oprindelige aftales indhold. Normalt vil koncipistreglen benyttes ved standardaftaler. Det er den fortolkningsregel der siger, at enhver uklarhed i en aftale skal fortolkes imod løftegiveren eller aftalens affatter (Bryde Andersen, 2013, s. 328,329). Denne fortolkningsregel ikke altid brugbar, når der ikke er en klar affatter af aftalen mellem to ligeværdige parter, der begge har været med til at koncipere aftalen mellem dem (Hørlyck, 2020, s. 73). Der findes også andre fortolkningsregler, såsom:

- Minimumsreglen, der modsat koncipistreglen går ud på at fortolke en aftale, så den er mindst bebyrdende for løftegiver; dvs. at aftalens virke og effekt er så lille som muligt;
- Gyldighedsreglen, der fokuserer på først og fremmest at fortolke aftalen på en måde, så den kan forblive gyldig;
- Prioritetsreglen, hvor man fortolker en aftale således, at de specielle vilkår får større vægt end de generelle;
- Rimelighedsreglen, hvor fokus er på, at aftalen kan ses som værende så rimelig og hensigtsmæssig for begge parter som mulig.

(Bryde Andersen, 2013, s. 328,329) (Den Store Danske, 2024)

I retssager vedrørende hævde er bevisbyrden som udgangspunkt placeret hos den, som påstår at have vundet hævde, og det er af denne grund også den pågældende, som skal kunne bevise for sin hævdeserhvervelse. Hvis rådighedsudøvelsen er opstået som følge af en aftale eller en tilladelse, er bevisbyrden placeret hos vedkommende som påstår dette i lighed med de generelle regler for aftaler nævnt ovenfor (Evald, 2021, s. 115-116) I retssager om hævde inddrages diverse bevistemaer, partsforklaringer og vidneforklaringer, og i nogen tilfælde skriftlig dokumentation, herunder udskrifter fra vejprotokoller, udstykningskort, oversigtskort, luftfotos, markkort mm. også blive inddraget. Der eksisterer dog ikke et hierarki vedrørende bevismaterialerets vægt. Der bliver i stedet foretaget en konkret vurdering, og denne kan dermed variere afhængig af sagens specifikke forhold (Evald, 2021, s. 116).

5.4. Strukturen af den endelige dom

En korrekt afsagt dom vil altid indeholde følgende elementer for at være i overensstemmelse med retsplejeloven, mere specifikt §§ 218 og 218a. Dommene indledes med et domshoved og et referat, som opsummerer sagens indhold og afgørelse i større eller mindre detaljeringsgrad. Ligesom hovedforhandlingen i en retssag begynder med parternes påstande og deres anbringender, følger domshovedet og referatet af en opsummering af de påstande og anbringender, som parterne har anlagt. Disse påstande sammenholdes for at påvise hvilke faktiske forhold, som er ubestridt af begge parter. Dette beskrives i sagsfremstillingen i kronologisk orden ud fra, hvad der viser sig at være relevant for sagen (Bache, Kistrup, & Larsen, 2003, s. 29-33). I 2. eller 3. instans gengives ikke alle påstande og faktiske forhold på ny igen, men derimod kun de efterfølgende påstande, der er kommet efter den tidligere instans gennemgang af sagen, og som er blevet mere relevante efter anken (Evald, 2020, s. 126).

Herefter følger der et længere resume af de beviser, som parterne har fremlagt for at understøtte deres påstande. Bevismaterialet opdeles i to afhængig af, hvad der blev brugt i sagen. Først noteres de sagkyndiges erklæringer, som viser deres objektive skøn og udtalelser om sagens forhold. I hævdsager vil der herunder kunne findes en landinspektørs udtalelser ved skelforretningen. Dernæst følger parternes og deres vidners forklaringer om omstændighederne, som kan bevise parternes påstande. Kun det bevismateriale, som er blevet fremlagt ved retssagens hovedforhandling, bliver inkluderet i selve dommen. Parternes endelige tilføjelser til de beviser, der er blevet fremlagt, samt argumentationerne for deres ønskede afgørelse tilføjes herefter, hvilket kaldes proceduren (Bache, Kistrup, & Larsen, 2003, s. 33-43).

Ultimativt afsiges den endelige dom. Først skrives selve begrundelsen for dommen, også kaldet dommens præmisser; her inkluderes hvilke påstande, der har haft en afgørende betydning for dommen. Der skrives, hvordan påstandene er blevet vurderet til at være bevist udover enhver tvivl, og hvilke henvisninger til love eller tidligere domme, som eventuelt også er blevet brugt til at træffe afgørelsen. Præmisserne tager som regel kun udgangspunkt i, hvad der er nødvendigt for at begrunde et forhold i den endelige dom. Det er ud fra selve præmisserne, at en doms præjudikatsværdi kan udledes (Bache, Kistrup, & Larsen, 2003, s. 43-51). Der er sket en udvikling af præmisserne i højesteretsdommene mod, at begrundelserne for dommen bliver mere udvidet, således at forklaringen på dommen bliver præciseret og dermed bliver dommen mere forståelig. Herved undgås potentielle misforståelser og overfortolkninger (Evald, 2020, s. 127). Den endelige afgørelse skrives herefter kendetegnet ved, at afsnittet altid begynder med ”Thi kendes for ret”. I de sjældnere tilfælde, hvor dommerne ikke kan opnå enighed, og at afgørelsen dermed afsiges med dissens, vil denne dissens fremgå af den endelige dom (Evald, 2020, s. 130, 131).

6. Hævd

En ejer over fast ejendom forstås som indehaveren af den såkaldte *fuldstændig ejendomsret*. Den fuldstændige ejendomsret indebærer, at ejeren indenfor lovens rammer frit, fuldstændigt og ubegrænset kan disponere over den faste ejendom. Ifølge GL § 73 er ejendomsretten ukrænkelig og kan dermed som udgangspunkt ikke bortfalde. Ejendomsretten kan derfor kun med ejerens vilje videreoverdrages til andre. Undtagelsernes til dette er speciale tilfælde, såsom hævd, ekspropriation eller erosion mm.

Ofte vil en ejendom være påvirket af *begrænsede rettigheder*. Ifølge GL § 73 skelnes der ikke imellem den fuldstændige ejendomsret over fast ejendom og den begrænsede rettighed over fast ejendom, og de er af denne grund begge beskyttet. Begrænsede rettigheder kan dog godt være tidsbegrænset og dermed bortfalde, f.eks. ved en lejeaftale. Ligeledes er tilstandsservitutter som udgangspunkt ikke beskyttet over for offentligretlige indgreb med mindre, at servitutens bortfald resulterer i en vidtgående økonomisk negativ konsekvens. Dette er illustreret ved U.2015.902 H, hvor to tinglyste tilstandsservitutter blev ophævet jf. bestemmelserne i en lokalplan af kommunen. Da dette medførte en negativ økonomisk konsekvens for den tjenende ejendom, fandt højesteret ophævelsen af ekspropriativ karakter og kommunen havde dermed ikke hjemmel i PL § 15 stk. 2. til ophævelsen af servitutterne.

Hævd udgør en af de metoder, hvorved en ejer over fast ejendom, samt andre rettighedshavere af fast ejendom, ufrivilligt kan få tvangsfrataget deres ejendomsret over den faste ejendom eller få tvangsfrataget en eller flere bestemt rettigheder over den faste ejendom (Pagh, 2022, s. 709). Det følgende afsnit vil redegøre for begrebet hævd, lovgrundlaget hertil, samt de generelle og specifikke betingelser der er påkrævet for at kunne opnå hævd.

6.1. Definition af hævd

Hævd er en betegnelse for, når en part gennem en længere periode udøver en retsstridig råden over en anden mands brugsret eller ejendom, og af denne årsag opnår brugsret eller ejendomsret helt eller delvist over pågældende faste ejendom. Hævd er med andre ord en måde, hvorpå en retsstridig råden over fast ejendom overgår til en retmæssig råden, som ellers almindeligvis kun kan opnås gennem arv eller ved aftale. Hævd omhandler således de tilfælde, hvor den retlige adkomst-, brugs- og skelforhold ikke er i overensstemmelse med de rådighedsforhold som fremgår af de faktiske forhold i marken. Hævdserhvervelse medfører ikke bare en

fortrængning af ejerens rettigheder, men også tinglyste og ikke-tinglyste panterrettigheder (Pagh, 2022, s. 808-810).

6.2. Lovgrundlag

Hævd adskiller sig fra ordinær ejendomsret, der tilsiger, at ejendomsretten over fast ejendom er tidsubegrænset. Grundlaget for hævd er et indretningspunkt, hvor den hævdbende parts råden vægtes højere end grundejerens formelle ejendomsret, som derfor påtvinges en civil afståelse (Pagh, 2022, s. 808-810). Begrebet hævd bygger på DL 5.5.1. og 5.5.2., som foreskriver:

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

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

Der eksisterer en meget begrænset mængde skrevne retskilder om hævd. Det retlige grundlag er således udviklet gennem domstolenes afgørelser som den primære retskilde (Pagh, 2022, s. 808-810).

6.3. Ordinær hævd og alderstidshævd

Der sondres, indenfor dansk retspraksis, mellem to typer af hævd; Ordinær hævd og alderstidshævd. Sondringen har betydning for hvor lang tid den hævdbende part skal have udøvet en råden for at kunne vinde hævd, også kaldet partens hævdstid. Ved ordinær hævd kræves en periode på 20 år. Dette er dog betinget af, at den hævdbende part har udøvet en *synbar råden*. Ved synbar råden forstås, at den retmæssige ejer har været bevidst eller burde have været bevidst om den retsstridig råden, og af denne grund burde have afbrudt den. Alderstidshævd er i stedet betinget af en *ikke synbar råden*, hvortil det påkræves, at den hævdbendes råden har fundet sted så længe, at det kan erindres af en hvilken som helst part, hvilket typisk indebærer en periode på omkring 40-50 år. Ordinær hævd bygger på DL 5.5.1, hvorimod alderstidshævd er skabt ud fra retspraksis (Pagh, 2022, s. 813-817).

6.4. Hovedbetingelser

For at kunne vinde hævd, forudsætter det, at seks hovedbetingelser opfyldes. Disse betingelser udgør dermed også bevistemaerne ved en eventuel hævdsag. Betingelserne, som udspringer

fra retspraksis, er opstillet af Peter Pagh. Følgende afsnit indeholder derfor en beskrivelse af betingelsen, hvor retspraksis inddrages.

6.4.1. Faktisk og kontinuerlig råden

Den første betingelse indebærer, at den hævden part i hævdstid har udøvet en faktisk og kontinuerlig råden; Heri ligger det, at den pågældendes råden har været den samme gennem hele perioden og dermed ikke har ændret karakter. Hvis særlige forhold taler herfor, f.eks. med samfundsudviklingen, kan en ændret råden stadig resultere i hævde. Dette er illustreret ved U.1999.642/2V, hvor en spejderorganisation vandt hævde over en færdselsret, selvom deres råden ændrede karakter grundet en ændring i ejendommens anvendelse. I tilfælde af at den hævdenes råden i perioden er udøvet i mere eller mindre omfattende grad, vil hævdenes omfang være påvirket af proportionalitetsprincippet. Dette medfører, at der udelukkende kan opnås hævde på, hvad der er den mindste fællesnævner gennem perioden (Pagh, 2022, s. 818-819).

6.4.2. Retsstridig råden

Den anden betingelse indebærer, at den hævdenes råden har været retsstridig. Den pågældende råden skal med andre ord være uøvet uden, at der har foreligget en retmæssig aftale med ejeren herom og dermed uden ejers samtykke. Dette krav stammer tilbage fra DL 5-5-1, hvori der står, at for at vinde hævde kan der ikke bevises, at "hand hafde det, enten til Pant, eller i Forlæning [midlertidig overdragelse], eller i Forsvar." (Pagh, 2022, s. 819-821). Er der indgået en tidsbegrænset aftale, vil tiden ikke blive medregnet i hævdstiden efter dets ophør (Evald, 2020, s. 117). Hovedbetingelsen er illustreret ved ankesagen KFE 2019.947, hvor det ikke kunne bevises, at den hævdenes råden hen over en skelgrænse var sket i henhold til en aftale, hvorfor den hævdenes råden stadig kunne kategoriseres som værende retsstridig. Aftalernes krav og forhold til hævde beskrives nærmere i afsnit 7.

6.4.3. God tro

Den tredje betingelse indebærer, at den hævden part ikke må have været i ond tro ved etableringstidspunktet. I tilfælde af at ejeren er velvidende om den retsstridige råden, men fortsat agerer passivt og dermed må antages som værende accepterende overfor den retsstridige råden, kan det komplicere sagen. (Pagh, 2022, s. 822-824). Spørgsmålet om god tro er fortsat til stor diskussion og vurderes fra sag til sag, ud fra de konkrete forhold (Evald, 2021, s. 127-129)

Forholdet er illustreret ved U.1992.887V, hvor den hævdbende part udøvede en retsstridig råden over naboens ejendom i form af lille areal med en indrettet køkkenhave. Efter en uspecificeret årrække plantede den retmæssige ejer en række træer i skellet. Der kan her argumenteres for, at den hævdbende part nu agerede i ond tro, da vedkommende blev bevidst om, at areal ikke tilhørte dem. Men da der var huller mellem træerne og den retmæssige ejer dermed ikke fuldstændig afbrød den hævdbende parts råden, kunne det ses som en accept af den hævdbendes råden, hvorfor der fortsat kunne vindes hævdb over det omtvistede areal.

6.4.4. Individualiseret råden

Den fjerde betingelse indebærer, at den hævdbendes råden skal kunne individualiseres. Individuel råden skal dog ikke forstås som, at det skal være samme ejer, som skal have udøvet den hævdbende råden i hævdstid, men derimod en bestemt afgrænset gruppe. Der kan der i tilfælde af skiftende ejere eller lejere fortsat opnås hævdb, da senere ejere eller lejere kan succedere de tidligere ejere- eller lejers retsstridig råden. Dette er kaldet *succession hævdb*. Dette er illustreret ved MAD 2012.2650V, hvor en søn, som havde erhvervet en ejendom fra sine forældre, succederede dem i deres råden. Ligeledes kan der vindes hævdb gennem andre, f.eks. hvis en landmand har bortforpagtet sin jord, og forpagteren herefter fortsætter landsmandens uretmæssige råden over en andens ejendom i hævdstid. Dette er kaldet *repræsentationshævdb* (Evald, Servitutretten, 2021, s. 124).

Selvom det ikke er understøttet af DL 5.5.1, har retspraksis anerkendt muligheden for, at flere forskellige ejere af ejendomme kollektivt kan vinde hævdb, hvis det er af særlig betydning. Dette er kaldet *gruppéhævdb*. (Pagh, 2022, s. 825-827). Dette er illustreret ved UfR 1987.845 V, hvor landsretten gav fem ejere medhold i, at de på en naboliggende landbrugsejendom havde vundet alderstidshævdb på en færdselsret over en vej, der krydser landbrugsejendommen, da vejen havde ”*haft og fortsat har særlig betydning for ejerne*”. Gruppéhævdb må dog ikke forveksles med hævdb til fordel almenheden, hvilket ikke tilladt. Dette er illustreret ved UfR 1999.642, hvor en spejderforbund havde benyttet et vejstykke, der tillige blev benyttet af de lokale beboere samt turister. Landsretten udtalte i den forbindelse at ”*denne anvendelse kan imidlertid ikke medføre, at [spejderforbundet] som en del af almenheden har vundet hævdb på at benytte vejen*”.

6.4.5. Uafbrudt råden

Den femte betingelse indebærer, at ejeren ikke har afbrudt den hævdbende råden forud for hævdstidens udløb. Hvis ejeren ønsker, at den hævdbendes råden skal ophøre, er der udelukkende

to tilstrækkelige muligheder: Første mulighed er, hvis ejeren fysisk i marken blokerer den hævdbende råden. Denne blokering skal fremstå effektivt og tydelig i marken, f.eks. er det at plante træer i skellet ikke nok, jf. U.1992.887V. Den anden mulighed er, hvis ejeren påbegynder en retlig proces ved at udforme et sagsanlæg (Pagh, 2022, s. 827-828).

6.4.6. Overensstemmelse med offentligretlige forskrifter.

Den sjette betingelse indebærer, at den hævdbendes råden ikke må være i uoverensstemmelse med offentligretlige forskrifter (Pagh, 2022, s. 828-830). Således kan der f.eks. ikke vindes hævdb over en jagtret, da jagtretten ikke kan være adskilt fra ejendomsretten, jf. JVL § 20 stk. 1. Hovedbetingelsen er illustreret ved U.2002.297/2H, hvor ejeren af en landejendom anlagde sag om hævdb på retten til færdsel ad en skovvej. Ejeren havde dog benyttet motorkørsel, hvilket ikke var tilladt på skovvejen, og af denne grund kunne der ikke opnås hævdb.

6.5. Typer af hævdb samt deres specielle betingelser

Der eksisterer tre typer af hævdbserhvervelse: Ejendomshævdb, servituthævdb og frihedshævdb. Sondringen er af betydning for de rettighedsbeføjelser, som hævdben medfører og for de specielle betingelser, som er påkrævet for at opnå hævdb.

6.5.1. Ejendomshævdb

Ved ejendomshævdb opnås den *”eksklusive ret til faktisk og retlig at råde over den faste ejendom”* (Pagh, 2022, s. 836-838). For opnå ejendomshævdb, forudsætter det for det første en foregående skelforretning, jf. UL § 38. Yderligere forudsætter det, at den hævdbende udøver en sådan råden, at den retmæssige ejer afskæres fra at udøve modråden eller på anden vis udøver ejers råden over de omstridte arealer. Dette er illustreret ved MAD 2019.85V, hvor det blev stadfæstet, at en part ikke kunne vinde ejendomshævdb over en andel af et fællesareal beliggende i forlængelsen af deres haver, hvorpå de havde sået og slået græsset samt plantet hybenbuske. Begrundelsen var, at der ikke blev opsat et *”hegn eller på anden måde tilkendegivet en ejendomsgrænse”*. Ligeledes illustrerede sagen, at den hævdbendes rådighedsgrænse skal være præcist markeret.

6.5.2. Servituthævdb

Modsat ejendomshævdb opnås der ved servituthævdb ikke en fuldstændig ejendomsret, men derimod en bestemt og begrænset råden over fast ejendom, jf. DL 5.5.2. Da hævdb er betinget

af det generelle krav om en faktisk råden, se afsnit 6.4.1, kan der udelukkende vindes servituthævd i form af rådighedsservitutter og ikke tilstandsservitutter.

For at kunne vinde ordinær servituthævd, forudsætter det, som nævnt i afsnit 6.3, en synbar råden. Det forudsætter tillige, at den rådende part på en fremtrædende måde fysisk tilkendegiver, at den hævdeende råden er til brug for den rådende part. En nedtrådt sti vil med andre ord godt kunne opfylde den første betingelse, men vil ikke nødvendigvis kunne opfylde den anden betingelse (Pagh, 2022, s. 838-839).

Det er tillige af retspraksis fastslået, at der udelukkende kan vindes færdselsret, hvis der kan argumenteres for, at dette for den hævdeende er af særlig interesse eller betydning. Hvis den hævdeende kunne benytte andre veje, vil dette som udgangspunkt betyde, at der ikke vil kunne opnås hævd. Dette er illustreret ved U.1998.1747Ø, hvor en ejer ikke kunne vinde hævd over retten til færdsel ad en sti til og fra vedkommendes grund og et fredet areal, selvom den var blevet benyttet i alderstidshævd. Begrundelsen herfor var, at der eksisterede øvrige adgangsmuligheder til arealet, hvorfor færdslen ikke kunne antages som værende af særlig betydning. Dette er dog ikke altid tilfældet, og vil derfor kræve en konkret vurdering sagens forhold (Evald, 2021, s. 122-124)

6.5.3. Frihedshævd

Frihedshævd kan anses som den omvendte hævds erhvervelse i forhold til servituthævd. Frihedshævd forekommer, når den tjenende ejendom har krænket en servitut på en sådan måde, at den berettigede efter servitутten ikke har kunne udøve sin rettighed i hævdstid, hvorfor den kan ophæves. For at kunne vinde frihedshævd anses det som utilstrækkeligt, hvis den berettigede bare ikke har udøvet sin rettighed. Det skal derimod have været umuligt for den berettigede at udøve rettigheden. Dette er illustreret ved U.2000.2486V, hvor ejeren af den tjenende ejendom opførte et hønsehus og en garage på en vej, hvilket umuliggjorde den berettigede i at udøve sin færdselsret.

Ond tro ved påbegyndelsestidspunktet gør sig, modsat de to andre typer af hævds erhvervelse, ikke gældende ved frihedshævd. I forlængelse af den ovennævnte sag, udtalte landsretten om det konkrete forhold, at *”subjektive forhold ikke kan tillægges betydning mht. spørgsmålet om erhvervelse af frihedshævd”*.

Hævdstiden ved frihedshævd følger her de samme regler som nævnt ovenfor i afsnit 6.3, hvor en *synbar* råden er påkrævet, og at tjenende ejendom har krænket den givne rettighed i en

periode på 20 år, hvorimod det ved en *ikke synbar råden* kræver en perioden på 40-50 år. Frihedshævd kan fortrænge både rådighedsservitutter og tilstandsservitutter (Pagh, 2022, s. 839-841).

6.6. Hævd i et internationalt perspektiv

Hævd er ikke kun et dansk fænomen, men er en del af ejendomsretten i mange lande i verden. Som nævnt i indledningen, stammer idéen om hævd i mange europæiske nationer og deres tidligere kolonier oprindeligt fra oldtidens Romerrige. Sidenhen er begrebet blevet spredt til store dele af verden, hvoraf det har udviklet sig i forskellige retninger. Hovedsageligt er det grundlæggende system bag hævdserhvervelse opbygget forskelligt. I nedenstående afsnit, vil der følge en kort generel beskrivelse af de væsentligste forskelle mellem det danske hævdssystem og nabolandene til Danmark. Mange lande har fået inspiration fra hinandens retssystemer. Dette vises der også eksempler på nedenfor. Dette vises der også eksempler på forneden. Et overblik over de nedenstående informationer kan ses i Tabel 3.

På en række forskellige parametre adskiller hævdserhvervelse i Tyskland sig markant fra hævdserhvervelse i Danmark. For det første har Tyskland samlet alle bestemmelser om hævd i én lovtekst, i form af en samlet privatretslov. Denne lovtekst kan anses for at være en forenet tekst om de fleste, hvis ikke alle, privatretlige rettigheder. Den indeholder bestemmelser vedrørende familie, arv, ejendom, aftaler med mere (Rozenfelds, 2020, s. 141-143). Den tyske lovgivning har inspireret flere lande i Europa til at adoptere en lignende lovgivning og system for hævdserhvervelse, f.eks. Letland. I modsætning til Danmark, hvor hævdsbegrebet er formet ud fra retspraksis, indeholder den lettiske privatretslov 22 paragraffer om, hvornår der kan vindes hævd, hvad der kan hævdes over, samt hvilke betingelser der skal være opfyldt for at kunne vinde hævd. Her er det især hævdsperioden, der adskiller sig fra det danske system. I Letland kræves det, at den hævdeende part kun skal have udøvet råden i et år for at kunne vinde hævd over en flytbar ejendom, mens der kræves 10 års råden for at kunne vinde hævd over en uflytbar ejendom. Ydermere er det i Letland ikke muligt at vinde servituthævd, men kun ordinær ejendomshævd (Rozenfelds, 2020, s. 145-147)

Det Engelske hævdssystem tillader, modsat det danske system, at der kan vindes hævd over offentligt areal. Her kræves en hævdsperiode på 30 år, mens der ved hævd over privat ejendom kræves en hævdsperiode på 12 år (Burns, 2011, s. 781-783). Som følge af Det Britiske Statssamfund [Commonwealth of Nations], er det britiske hævdssystem blevet adopteret af diverse medlemslandene, herunder Australien. Australien er i dag inddelt i seks stater og to

territorier, hvoraf fire af staterne har det samme krav om hævdperioden som ved det britiske hævdssystem. I territorierne er det som udgangspunkt ikke muligt at vinde hævd på nær i særlige tilfælde, som handler om pantsætning af en ejendom. Staten South Australia adskiller sig markant fra de resterende, da der her kræves en hævdperiode på 60 år for at kunne vinde hævd over offentligt areal, mens der ved privat areal kræves en hævdperiode på 15 år (Burns, 2011).

Som nævnt i indledningen rejste Ramhøj spørgsmålet, om det moderne Danmark havde brug for indførelsen af en selvstændig lov om hævd. Netop sådan en lov er indført i Norge i 1966. Det norske hævdssystem er ligesom det danske opdelt i synbar og usynbar råden. Hertil kræves en hævdperiode på henholdsvis 20 og 50 år. Dog har det nordiske hævdssystem også et større fokus på hævd på løsøre, ligesom ved det tyske og lettiske. Det svenske hævdssystem tillod udelukkende hævd over fast ejendom frem til år 2003, men har efterfølgende yderligere åbnet op muligheden for hævd over løsøre. Ved alle hævdstyper, er hævdperioden på 20 år, medmindre den retsstridige råden har skiftet hænder undervejs, hvorefter det kun er 10 år. (Færstad, 2010) (Lilja, 2010)

Land		Gældende lovbaseret hjemmel for hævdperiode (inkl årstal)	Hævdperiode
Danmark		Christian V's Danske Lov (1683)	20 år for synbar råden 40-50 år (eller så længe der kan huskes) for usynbar råden
England		Limitation Act 1980 (1980)	12 år for hævd på privat ejendom 30 år for hævd på offentlig eller kongelig ejendom
Australien	Territorier (NT og ACT)	NT: Limitation Act 1981 (1981) ACT: Limitation Act 1985 (1985)	Ingen hævd kan i praksis vindes, kun i særtilfælde ved pantsat ejendom
	Queensland & Western Australia	QLD: Limitations of Actions Act 1974 (1974) WA: Limitation Act 2005 (2005) & Limitation Act 1935 (1935)	12 år for hævd på privat ejendom Hævd kan ikke vindes på offentlig ejendom
	New South Wales & Tasmanien	NSW: Limitation Act 1969 (1969) TAS: Limitation Act 1974 (1974)	12 år for hævd på privat ejendom 30 år for hævd på offentlig ejendom
	South Australia	Limitation of Actions Act 1936 (1936)	15 år for hævd på privat ejendom 60 år for hævd på offentlig ejendom
	Victoria	Limitation of Actions Act 1958 (1958)	15 år for hævd på privat ejendom Hævd kan ikke vindes på offentlig ejendom
Tyskland		Bürgerliches Gesetzbuch (1900)	30 år for hævd på fast ejendom
Letland		Latvias Republikas Civillikums (1937)	10 år for hævd på fast ejendom
Sverige & Finland		Jordabalken i 1734 års lag (1734)	20 år, men 10 år, hvis råden er baseret på overdragelse af land, som allerede var uretmæssigt rådet over

Fortsat		
Norge	Lov om hevd (1966)	20 år for synbar råden af fast ejendom 50 år for usynbar råden af fast ejendom

Tabel 3: En overordnet tabel om hævdperioder, der findes i diverse forskellige lande, samt ikrafttrædelsen af den hjemlende lovgivning. Udarbejdet ud fra kilderne i afsnittet foroven d. 13/05-2024

7. Privatretlige aftaler

Aftaler har siden DL 5.5.1 været bindende for de parter, der har indgået i aftalen. Konsekvensen af en aftale kan være, at en part kan stævnes ved byretten, hvis den pågældende angivelig skulle have brudt sin del af aftalen. Danske borgere har således aftalefrihed, hvilket vil sige, at to parter altid kan vælge at aftale visse forhold eller løse en aftaleretligtvis ved en forhandling på enhver ønskelig måde, så længe aftalen ikke strider mod lovgivning, jf. DL 5.1.2. Som udgangspunkt kan alle aftaler opdeles efter, om en myndighed eller offentlig instans er involveret som en part eller ej. Sådanne aftaler kaldes for offentligretlige aftaler. Hvis en aftale derimod er imellem to borgere, kaldes det en privatretlig aftale. Privatretlige aftaler og deres gyldighed reguleres i dag hovedsageligt gennem aftaleloven og er ofte også af særlig betydning for mange forskellige retssager, herunder sager om hævd (Høilund, 2022, s. 71-72).

7.1. Gældende lovgivning om aftaler vedrørende fast ejendom

Ejerskab af fast ejendomme og de ejendomsretter, der følger hermed, bygger alle på forskellige aftaler, både med myndigheder og med andre privatpersoner. Privatretlige aftaler er involveret i alle områder af fast ejendom, uanset om det er selve handlen med den faste ejendom eller om det er løsningen, når der opstår uoverensstemmelser med naboer og/eller panteholdere. Disse aftaler kan være mundtligt såvel som skriftligt, og gældende lovgivning, herunder aftaleloven, gælder for begge typer (Bryde Andersen, 2013). I de følgende afsnit undersøges derfor, hvordan disse aftaler bliver til, og hvordan en retsinstans forholder sig til dem, når en tvist udvikler sig til en retssag.

7.1.1. Ved køb af fast ejendom

Køb af fast ejendom kræves det, at der laves en aftale mellem køber og sælger om, hvad der købes og til hvilken pris. Indgåelsen af en aftale imellem køber og sælger falder ind under definitionen af en formueretlig aftale og er dermed bindende efter AFTL § 1 (Andersen, 2014, s. 23-25). Når først en aftale er indgået mellem parterne, kan den ikke ugyldiggøres medmindre, der har været tale om misforståelse, svindel og svig, tvang eller anden lovstridende karakter, jf. AFTL §§ 28-36. Det er køberens pligt at undersøge ejendommen for mangler, som i denne sammenhæng betyder afvigelser af ejendommens karakter i forhold til beskrivelsen ved en eventuel købsaftale. Derfor er der typisk en række faser, som en handel gennemgår, før et

endeligt tilbud bliver sendt til modtager. Det skyldes at et endeligt tilbud efter AFTL § 7 ikke kan trækkes tilbage, når modtageren har læst tilbuddet (Pagh, 2022, s. 36-41, 60-61) (Andersen, 2014, s. 70).

Først forberedes aftalen typisk gennem rekvirering af en ejendomsmægler, der skal vurdere den pågældende ejendoms markedsværdi samt indhente de relevante dokumenter fra tingbogen og BBR mv. om den faste ejendom. Herefter rådgiver ejendomsmægleren sælgeren om prisudbuddet. Dette formuleres dog ikke som et afgivet tilbud, men derimod som en opfordring til at gøre tilbud efter AFTL § 9. Ejendomsmæglerens rolle som rådgiver i denne fase af handlen om den faste ejendom er reguleret i ejendomsmæglerloven (Pagh, 2022, s. 41-42, 49).

Herefter påbegyndes forhandlingen om indgåelsen af den endelige aftale. Forhandlingen kan bestå af en række tilbud og modtilbud. Disse kan efter AFTL § 7 ikke tilbagetrækkes, når modparten har modtaget det. Først når begge parter har accepteret et tilbud, vil aftalen være bindende efter AFTL § 1. En sådan aftale sker yderst sjældent mundtligt, da EML §§ 37 og 46 fastslår, at ejendomsmægleren ved handlen af den faste ejendom skal udarbejde et udkast til købsaftalen, hvilket betyder, at købsaftalen kommer til at være på skrift. Køber og sælger kan godt mundtligt aftale, at udkastet til købsaftalen skal være gældende og bindende, men dette sker typisk i stedet ved, at købsaftalen underskrives af begge parter. Uanset om aftalen er mundtlig eller skriftlig, er det nødvendigt, at aftalen er bestemt nok til at kunne tinglyses som et skøde (Pagh, 2022, s. 48-51).

7.1.2. Ved oprettelse af servitutter på fast ejendom

Da en hævdsag kan føre til, at der kan vindes servituthævd, er det vigtigt at notere i en aftale, hvad en sådan fremtidig servitutbestemmelse i aftalemæssig henseende kan indeholde. Aftaler mellem to privatpersoner om privatretlige servitutter på en fast ejendom skal tinglyses, hvis aftalen skal sikres eventuel indgåelse af fremtidige modstridende aftaler indgået af en part med en tredje part. For at en privatretlig aftale kan tinglyses, er der imidlertid nogle krav til aftalen, hvis den uden indsigelser fra tredjeparter gyldigt skal tinglyses som en privatretlig servitut: Aftalen må ikke gå imod offentligretlig regulering, den tjenende ejendoms ejer skal give samtykke, aftalen må ikke indeholde rettigheder udover de beføjelser, som ejeren af den tjenende ejendom har, og aftalen må ikke indeholde forhold, der kræver kommunens samtykke efter PLA § 42 (Pagh, 2022, s. 194-206).

7.1.2.1. Aftalen må ikke gå imod offentlig regulering

Dette krav stammer fra det oprindelige første lovkrav i DL 5.1.2:

5.1.2. Alle Contracter, som frivilligen giøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet, ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saa som de indgangne ere.

Citat taget fra DL 5.1.2. på Retsinformation.dk

Dette afspejler sig også i aftalelovens bestemmelser, deriblandt AFTL § 36, hvoraf det fremgår, at en aftale kan ændres eller tilsidesættes, hvis det ville være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Dette inkluderer aftaler, der vil kræve et brud på anden lovgivning eller anden offentligretlig regulering, f.eks. en kommune- eller lokalplan (Pagh, 2022, s. 195).

7.1.2.2. Aftalen skal være accepteret af tjenende ejendoms ejer

Det er ejeren af ejendommen, der skal acceptere at opgive en rettighed på sin ejendom. Den tjenende ejers samtykke til dette nævnes desuden i TL § 10, stk. 1, og i AFTL §§ 28-30, hvor det bliver understreget, at ejerens accept skal være frivilligt og uden svig fra en anden part. Denne accept behøver ikke være et led i en større aftale, hvor ejeren får noget til gengælde for sin afståelse. Det kan blot være et simpelt løfte givet af ejeren (Pagh, 2022, s. 194).

7.1.2.3. Aftalens eventuelle beføjelser må ikke berøre andre parter rettigheder end dem som aftalen vedrører.

Ejeren af den tjenende ejendom, skal sikre sig, at den afgivne rettighed ikke påvirker andre parter tinglyste rettigheder over ejendommen. Ejeren af den tjenende ejendom kan dog indhente disse parter samtykke til opgivelsen. Andre parter kan være panthavere i ejendommen, eller ejere af allerede eksisterende servitutter på ejendommen. En aftale af denne karakter ville uden tredjepartens accept være ugyldig efter AFTL § 36 (Pagh, 2022, s. 195) (Evald, 2021, s. 97-98).

7.1.2.4. Aftalen må ikke indeholde forhold, der kræver en kommunes accept

Det fremgår af PLA §§ 42 og 44, at enhver privatretlig aftale, der ønskes tinglyst, og som indeholder bestemmelser, der også kunne findes i en lokalplan, skal have den gældende kommunes godkendelse for at være gyldig. Disse bestemmelser er nærmere beskrevet efter sin art i PLA § 15, stk. 2 (Evald, 2021, s. 104-106). Da aftalefriheden medfører, at en servitut kan være mere detaljeret i sine bestemmelser end dem beskrevet ved en lokalplan, betyder det, at

kravet om en kommunes accept vedrører det overordnede indhold af servituttens enkelte bestemmelser og ikke dens specifikke ordlyd. Hvis kommunen accepterer aftalens ordlyd, skal kommunens accept noteres i servitutten (Pagh, 2022, s. 196-202).

Det er endnu ikke afprøvet ved domstolene, om kravet om kommunens samtykke ifølge PLA § 42 kun er afgørende for, om aftalen kan tinglyses, eller om kommunens accept også er nødvendigt for aftalens generelle gyldighed imellem aftalens parter. Bestemmelsen i § 42 findes første gang i KPLA som § 36, hvori følgende står i forarbejderne:

*”samtykket skal foreligge, før servitutten kan få gyldighed **også** mellem de oprindelige aftaleparter”*

Der er uenighed iblandt flere juraprofessorer om, hvordan disse forarbejder skal fortolkes. Ud fra en ordlydsfortolkning af lovens forarbejder, hvilket derfor også må ses som en formålsfortolkning af selve loven, kan det antages, at loven var tiltænkt at gælde alle servitutter i enhver privatretlig aftale, inklusiv de aftaler, som ikke tinglyses. Dette understøttes af en dom fra 1991 (U.1991.781Ø). Dog er der andre, der støtter sig op af tidligere domme fra 70'erne (U.1978.1014Ø, U.1978.560V, U.1979B.37 og U.1979B.320) hvorefter, at teksten bør forstås mere indskrænkende således, at PLA § 42 kun vedrører om, en aftale kan tinglyses. Andre igen mener, at aftalen bør ses som gyldig imellem parterne, men kun indtil kommunen har fået mulighed for at tage stilling til aftalen. Denne fortolkning ville hælde til at være sammenfaldende med den indskrænkende fortolkning ved aftaler, som ikke ønskes tinglyst, og som dermed aldrig meddeles til kommunen (Pagh, 2022, s. 202-205).

7.1.2.5. Yderligere krav

Foruden disse krav findes der også krav i TL §10 stk. 1 og 5, som angiver, at en række informationer skal noteres: hvilke ejendomme der er de tjenende og herskende ejendomme, hvem der er påtaleberettiget, hvilken rådighed eller tilstand som servitutten vedrører, servituttens eventuelle tidsbegrænsning samt servituttens eventuelle geografiske udstrækning (Pagh, 2022, s. 196).

7.2. Forholdet til mundtlige aftaler

Ifølge AFTL § 1 er et tilbud samt svar på tilbuddet bindende for afgiveren. Det er ikke nærmere defineret i paragraffen, om der er tale om både skriftlige eller mundtlige aftaler herom. Ordlyden ved både DL og AFTL viser, at mundtlige aftaler er indtænkt i lovbestemmelserne; DL 5-1-1 nævner, at ”Een hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund (...) lovet og

indgaaet haver”, og AFTL § 3, stk. 2, er direkte henvendt til mundtlige aftaler, hvori det er bestemt, at et mundtligt tilbud skal af dens modtager vurderes straks, hvis der ikke gives en frist. Dog kan mundtlige aftaler ikke bruges i enhver situation. Andre lovparagraffer for specifikke handler, såsom EML § 29, fastslår, at en aftale, der indgås under visse forhold, skal være skriftlige (Andersen, 2014, s. 25-28). I en dom fra 2001 (U.2001.1/2 H) blev det fastlagt, at skriftlighed som udgangspunkt ikke er et krav, medmindre der er lovkrav såsom EML §29 (Andersen, 2014, s. 26).

Der kan være særligt strenge beviskrav ved handel af fast ejendom, om hvorvidt en aftale mellem to parter er indgået. Dette må anses som årsagen til, at mundtlige aftaler ved disse forhold sjældent forekommer, jf. afsnit 7.1.1.

7.2.1. Aftalers betydning i retssager

Privatretlige aftaler, der indgår i en retssag, kan have stor indflydelse på udfaldet af dommen. Det har reelt ingen betydning, om aftalen er indgået mundtlig eller skriftlig, tinglyst eller ej, eller om aftalen indgås før eller under retssagen, jf. Tabel 2 i afsnit 5.2. Hvis aftalen er af karakter som en servitut, dvs., at aftalen medfører en byrde eller rettighed over en tjenende ejendom, må aftalen ikke bryde nogle af de krav, der nævnes i forrige afsnit 7.1.2 (Evald, 2021, s. 59,60). Tvister omkring aftaler er ofte et af hovedelementerne i retssager, og derfor er løftelsen og vurderingen af bevisbyrderne vigtige for at komme frem til den rigtige afgørelse. Disse bevisbyrder er tidligere nævnt i afsnit 5.3.

8. Afrunding og problempræcisering

Den juridiske metode har gennem mange års brug i dansk ret vist at være fuldstændig i dens nytte til at afklare den korrekte brug af retskilder og til at vurdere domme og finde svar på uprøvede juridiske spørgsmål, som endnu kun findes i teori. Vedrørende hævdsager er der dog ikke meget tilbage, som af domstolene ikke er blevet behandlet endnu. Det er derfor vigtigt for dette projekt også at have viden om retssystemet og de relevante retskilder bag hævdsager, for at forstå, hvor der endnu er områder inden for hævd, der endnu ikke er berørt.

For at forstå hvordan retspraksis udvikles for hævd er det nødvendigt at forstå opbygningen af det danske retssystem. Retssystemets opbygning i forhold til dets instanser og hvordan disse behandler sager og skriver afgørelser er blevet behandlet i afsnit 5. Det blev der udledt, at det er i dommens præmisser, at dommens præjudikatsværdi kan ses, og at denne er afgørende for, hvordan retspraksis inden for meget af den danske ejendomsret har udviklet sig, hvilket også er nærmere beskrevet i afsnit 3.3.2.1.

For at forstå hævd og de områder af hævd, der endnu ikke er fuldt ud fastlagt, er det vigtigt både at undersøge hvad ejendomsret generelt dækker over, og gå i dybden med de krav og former for hævd, som retspraksis behandler. Dette blev gjort i afsnit 6. Ligeledes blev afsnittet også støttet af afsnit 5.3, som behandler den bevisbyrde, som domstolene lægger til grund for at kunne kræve hævd. Denne bevisbyrde er interessant at perspektivere til i forbindelse med mundtlige aftaler, som også kræver beviser af samme natur.

Aftaler og deres gyldighed er reguleret gennem flere lovtekster i dansk lovgivning. For yderligere at forstå dommes præmisser omkring mundtlige aftalers natur ved hævdsager er det også vigtigt at forstå kravene til privatretlige aftaler vedrørende fast ejendom og ejendomsret. Dette blev undersøgt i afsnit 7, hvor det særligt blev bemærket, at der på trods af det gældende princip i aftaleloven om at mundtlige og skriftlige aftaler er lige bindende, stadig findes flere lovbekendtgørelser, som enten kræver eller anbefaler skriftlighed grundet vigtigheden af beviser for visse aftaler.

Det generelle formål med den indledende problemformulering er både at præcisere det konkrete hovedproblem, men også at afklare de forhold, som gør hovedproblemet til et problem. Dette projekts afklaring af hovedproblemets natur blev behandlet i afsnit 4, hvor vi belyste, at en uklarhed i behandlingen af visse retlige forhold i praksis ikke er forenelig med de principper, som lægges til grund for den retssikkerhed, som der er forudsat ved brugen af

den juridiske metode være. Særligt er forudsigeligheden, lighedsprincippet og garantien for korrekt afgørelse svækket, hvis visse retlige forhold ikke bliver behandlet på den samme bestemte måde, ligesom der skabes usikkerhed omkring resultatet. Det er derfor vigtigt at belyse og undersøge disse forhold ved praksis, der handler om mundtlige aftaler ved hævde. Vi er derfor nået frem til nedenstående problemformulering:

8.1. Hovedproblemformulering

Hvordan kan retssikkerheden forbedres i sager om hævde, hvor der indgår mundtlige aftaler?

- Hvad kan der uddrages af læring ud fra sager om hævde, der danner præcedens for hvordan retten skal forholde sig til mundtlige aftaler i sager om hævde?
- Under hvilke omstændigheder kan der fortsat være mangler i de nuværende retskilder vedrørende mundtlige aftaler ved spørgsmål om hævde?
- På baggrund af den tilegnede viden om hvordan aftaler reguleres i lovtekst samt vurderes i retspraksis, hvordan vil domstolene hypotetisk behandle situationer, hvor der findes mangler i de nuværende retskilder?

Kapitel 3

Hovedanalyse

9. Sagsgennemgang

I de følgende afsnit vil en række udvalgte domme blive gennemgået, som alle er vurderet som relevante ud fra metoden beskrevet i afsnit 3.3 og som vist i tabel 4, der også er gengivet nedenfor. Som nævnt i afsnit 3.2 og 3.3 vil sagerne blive analyseres for deres præjudikatsværdi og dermed deres eftervirkning på den juridisk teori om hævde vedrørende mundtlige aftaler i praksis. De medtagede sager er ikke listet i en meningsfuld rækkefølge, men er i stedet sat i den rækkefølge, som de blev skaffet til projektet.

Sagsbetegnelse	Afsnit og sidetal	Søgt aktindsigt
BS-9935/2022-Ø	9.1 fra side 51	Nej
U.2021.3506Ø	9.2 fra side 5656	Nej
U.2022.513H	9.3 fra side 62	Ja, manglede byretsdommen
TfL 2002.277V	9.4 fra side 67	Ja, manglede hele byrettens dom.
MAD 1997.582Ø Findes også som U.1997.1577Ø	9.5 fra side 71	Nej
MAD 2014.227V	9.6 fra side 76	Ja, manglede potentielt vigtige vidneforklaringer.
BS-32771/2020-V	9.7 fra side 80	Nej
U.1997.232Ø	9.8 fra side 85	Nej

Tabel 4: Medtagede sager og dertilhørende informationer

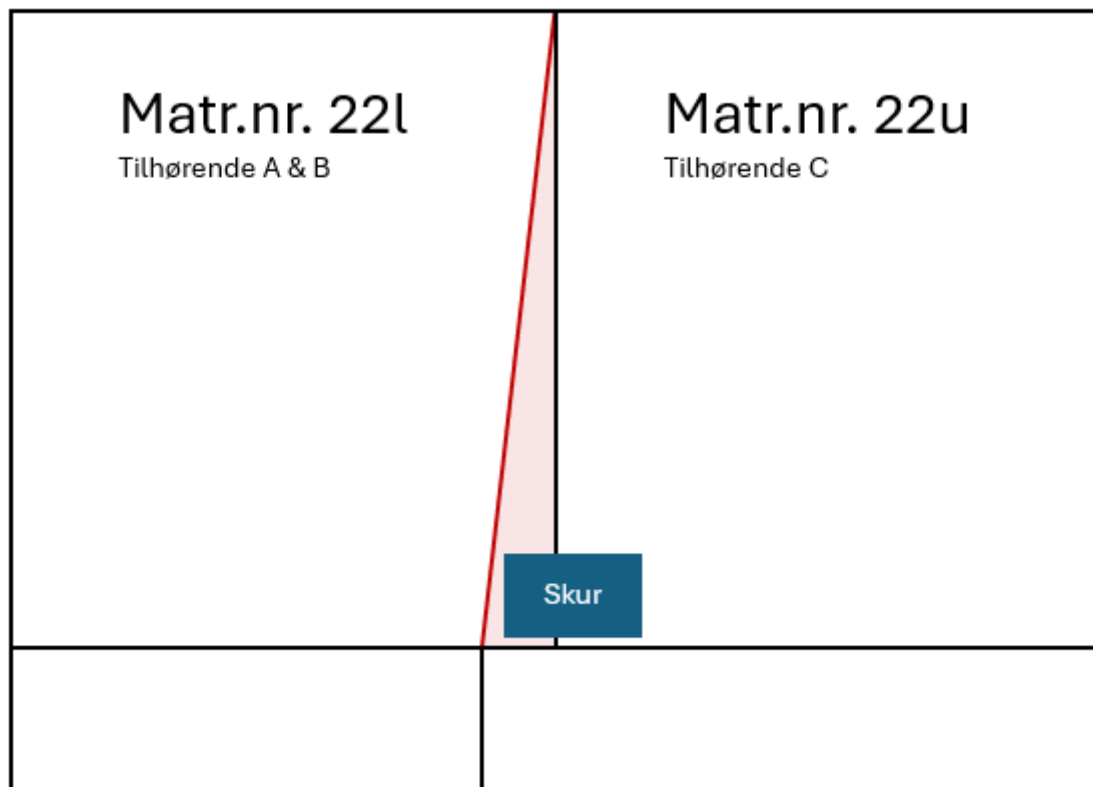
9.1. BS-9935/2022-Ø - Det misforståede trådhegn

”Sommerhusejer C havde vundet ejendomshævd over jordstrimmel af nabogrunden op til trådhegn, uanset hegnet var opsat efter aftale mellem de daværende ejere af de to grunde, da hegnet var opsat i fejlagtig opfattelse af det faktisk skete, hvorfor betingelserne for retsstridig råden var opfyldt. Ejendomshævd dog bortfaldet, da C efter skelforretning havde underskrevet en aftale om, at skel svarede til det oprindelige skel, og da der ikke var grundlag for at tilsidesætte aftalen.”

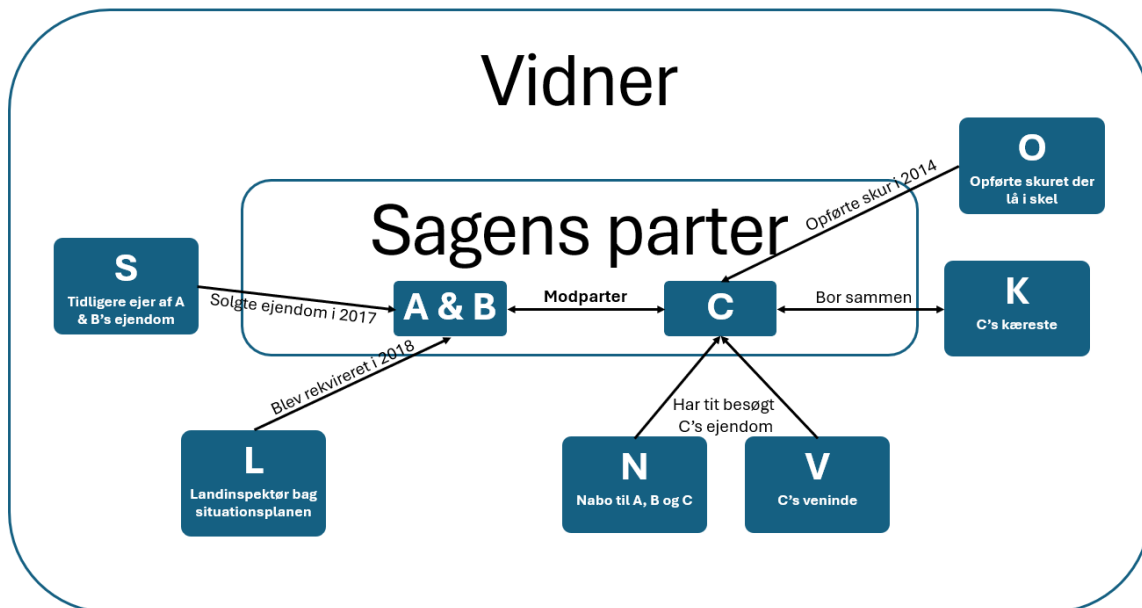
(KU, 2023)

9.1.1. Beskrivelse af sagen

Sagen vedrørte et ægtepar A og B, der havde lagt sag an mod deres nabo C for, at få C til at anerkende en aftale om skellet imellem de to parter ejendomme. A og B fik medhold i byretten, hvorfor C appellerede sagen til Østre Landsret. En skitse af ejendommene og det omtvistede areal kan ses på Figur 6. Et diagram, der giver overblik over de forskellige vidners forhold til parterne og sagen, ses fremgår af Figur 7.



Figur 6: En simplificeret skitse af A & B og C's ejendomme, samt relevante naboskel. Trådhegnet beskrevet i sagen er markeret med en rød linje, og arealet som C påstod at have vundet ved hævd er markeret med rødt. Brændeskuret, der krydsede det retlige skel, er optegnet med blåt. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold. Selvskabt d. 11/03-2024



Figur 7: Et diagram over alle parter og vidner, der blev indkaldt til byretten og/eller landsretten. Pile er trukket mellem parter og vidner med tekst, der forklarer det forhold, der gjorde vidnerne relevante for sagen. Selvskabt d. 20/03-2024

Twisten opstod ved en opmåling til en situationsplan, som A og B i 2018 rekvirerede landinspektør L til at lave, inden A og B ville påbegynde et nyt byggeri efter, at de året forinden havde overtaget ejendommen. Situationsplanen udarbejdet af Landinspektør L viste et trådhegn, som lå skævt i forhold til det retlige skel. L fortalte Landsretten, at han derfor kontaktede A og B for at rådgive dem om enten at foretage en skelforretning, eller søge at opnå en aftale med C om skellets beliggenhed. A og B valgte at kontakte C og aftale et møde d. 6. maj 2018.

A, B, C og C's kæreste (K) var til stede ved mødet. A beskriver mødet som stille og roligt, hvor C fremviste en tidligere opmåling fra 1997 og anerkendte, at det retlige skel var korrekt. C og K beskriver mødet som anstrengt, hvor A og B var aggressive og truende omkring situationen og især om C's brændeskur, der befandt sig over det retlige skel. C følte sig derfor tvunget til at anerkende det retlige skel. Mødet udmundede i en underskrevet aftale fra begge ejere om, at det retlige skel, som det var fastlagt i situationsplanen fra 2018 var det korrekte skel.

Brændeskuret var opført af O på bestilling af C fire år forinden, som forklarede, at skuret var blevet opført oven på resterne af et tidligere skur. Denne påstand var understøttet af C, K og kunne heller ikke udelukkes af S, som var den tidligere ejer af matr.nr. 221. Trådhegnet kunne efter samtlige vidneforklaringer nærmere beskrives som en række dybtliggende træpæle med en kobbertråd trukket igennem dem. C og S forklarede, at trådhegnet havde eksisteret så længe de kunne huske, og var resultatet af en aftale foretaget mellem C og S' fædre tilbage i

1960'erne. Aftalen gik ud på, at et trådhegn skulle lægges i skellet mellem ejendommene. C og S forklaringer om trådhegnets eksistens blev understøttet af en række fotografier fra 1970'erne og 1980'erne, der viser trådhegnet i baggrunden, samt forklaringer af N og V, som begge i en længere årrække havde besøgt ejendommen flere gange.

Nogle dage efter aftalens indgåelse blev L kontaktet af C, der ønskede at trække sin underskrift tilbage, da hun ikke ville anerkende det retlige skel. Ifølge C fortalte L, at han selv ville kontakte A og B mhp. aftalens opsigelse. Ifølge L fortalte han C, at hun selv skulle kontakte A og B for at ændre aftalen, hvilket han understøttede med to e-mails sendt til A, der refererede samtalen mellem C og L, som L erindrede den. A og B blev aldrig kontaktet af C vedrørende fortrydelsen af aftalen, og fremtidige samtaler imellem parterne drejede sig heller ikke om aftalen inden retssagens begyndelse.

C's fortrydelse af aftalen endte i stedet med at blive et krav om hævd på det areal, som ifølge C havde været rådet over i god tro siden aftalen om trådhegnet var blevet indgået omtrent 60 år forinden. Gennem syn og skøn af en anden landinspektør blev uoverensstemmelsen mellem det retlige skel og brugsgrænserne bekræftet. A og B udfordrede påstanden om god tro ved at hævde, at C havde kendskab til uoverensstemmelsen mellem trådhegnet og det retlige skel siden 1997, da hun var i besiddelse af en opmåling fra denne tid. L var også i besiddelse af opmålingen fra 1997, da det var det samme landinspektørfirma, der foretog begge målinger i 1997 og 2018, og kunne derfor bekræfte, at en faktura vedrørende denne opmåling også inkluderede C. C modargumenterede med, at hun ikke havde givet opmålingen af 1997 et nærmere eftersyn, da ikke var hende, der havde rekvireret opmålingen dengang. Det var ifølge C højst sandsynligt en kommunal bygningsinspektør, der havde bestilt opmålingen på C's vegne i forbindelse med byggeriet af en udestue på hendes hus.

Landsrettens endelige dom stadfæstede byrettens dom og gav A og B medhold i, at aftalen fra d. 6. maj 2018 skulle overholdes af C og, at C derfor ikke var berettiget til at vinde hævd. Modsat byretten fastslog landsretten dog, at hvis aftalen af d. 6. maj ikke havde eksisteret, ville C's råden over arealet have været uberettiget, og at C i så fald ville have vundet hævd.

9.1.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev først anlagt for Roskildes byret d. 14. oktober 2019, der afsagde dom d. 14. februar 2022. Herefter blev byrettens dom appelleret til Østre Landsret, som afsagde dom d. 31. maj 2023. I Landsrettens behandling deltog tre dommere, som alle var enige om den endelige afgørelse. Der er således tale om entydig dom uden dissens.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Konkret, Afgørelse truffet under særlig omstændigheder
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontrakt retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærk

Tabel 5: Oversigt over præjudikatsværdi for BS-0035/2022Ø

Landsretten gav først en begrundelse for hvilke omstændigheder der førte til konklusionen om, at C's råden var retsstridig. Ifølge dommen vil en råden være retsstridig, hvis denne råden strider imod en aftale, som i sig selv ikke stemmer overens med de forhold der blev opstillet under aftalen. Dommen vægter altså den oprindelige aftales forståelse højere end de forhold, der opstod som følge af aftalen, og de misforståelser der sidenhen havde været af senere ejere. Denne afgørelse hverken ændrer eller fastslår en bestemt praksis for disse tilfælde. Det skyldes, at omstændighederne der førte til aftalen, i sagen var så konkrete. Dommen klarificerer i stedet visse detaljer om, hvordan mundtlige aftaler skal forstås, herunder i forhold til hævds spørgsmål. Afgørelsen vil i den sammenhæng sandsynligvis kun kunne bruges i få tilfælde. Landsretten begrundet ikke yderligere hvorfor disse omstændigheder betyder, at C's råden var retsstridig.

I forhold til betragtningen om, at C's råden var retsstridig, giver landsretten en begrundelse for, at der kunne vindes hævde på arealet, hvis anden aftale ikke var i vejen herfor. Deriblandt nævnes det, at *"der ikke i øvrigt er grundlag for at anse hævds erhvervelse for udelukket som følge af de opmålinger, som [C] fik foretaget i 1997"*. Det må betyde, at landsretten anså C's forklaring som god nok til, at det ikke ubestridt kunne konkluderes, at C siden opmålingen i 1997 havde været i ond tro. Herefter gav retten en begrundelse for hvorfor C stadig var bundet af aftalen om situationsplanen fra 2018. Begrundelsen understregede, at C var bundet, da hun ud fra forklaringerne afgivet af A og L, selv havde ansvaret for at kontakte A og B. Derudover fastslog landsretten, at aftalen ikke kunne ugyldiggøres efter AFTL §36 og gav ikke C medhold i, at aftalen var lavet under tvang. Tvang er efter AFTL §§ 28 og 29 en af ugyldiggrunde.

Begrundelserne for hævde og aftalen fra 2018's bindende effekt er godt understøttet i de forståelser af henholdsvis hævdsret og aftaleret, der er opstået gennem retspraksis. Landsretten henviser imidlertid hverken til lovtekst, tidligere domme eller nogen anden form for retskilde.

9.1.3. Eftervirkning af sagen

Det kan udledes, at den forståelse, der er imellem de oprindelige parter af en mundtlig aftale, er den gældende forståelse vedrørende hævdsråden indtil en anden aftale ophæver eller ændrer den oprindelige aftale. Det har altså ingen betydning, hvis fremtidige parter har en ændret forståelse af den oprindelige aftale, eller om forhold der er anlagt som følge af aftalen er anlagt forkert. Peter Pagh kommenterede også om dommen:

”Dommen illustrerer, at de subjektive betingelser for ejendomshævd – dvs. at den hævdenes råden både skal være retsstridig, og at den hævden samtidig har føje til at tro, at den hævdenes råden accepteres af ejeren – kan opfyldes, selv om der indgås en aftale, når aftalen er baseret på en misforståelse hos begge parter af, hvor det matrikulære skel er beliggende.”

(KU, 2023)

Man kan forledes til at tro, at der er blevet skelet til AFTL §32 i sagen. Det skyldes at det af denne bestemmelse fremgår, at *”den, der har afgivet en viljeserklæring, som ved fejlskrift eller anden fejltagelse fra hans side har fået et andet indhold end tilsigtet, er ikke bundet ved erklæringens indhold, hvis den, til hvem erklæringen er afgivet, indså eller burde indse, at der forelå en fejltagelse.”* Dog er der her tale om en fejltagelse ved de forhold, der opstod, efter aftalen var indgået, og ikke forhold om hvordan den oprindelige aftale skulle forstås. Det må altså betyde, at den oprindelige aftale ikke kan ændres eller ugyldiggøres uden, at en ny direkte aftale indgås mellem de relevante parter eller at den oprindelige aftale er i strid med aftaleloven på anden måde, såsom AFTL §§28-36.

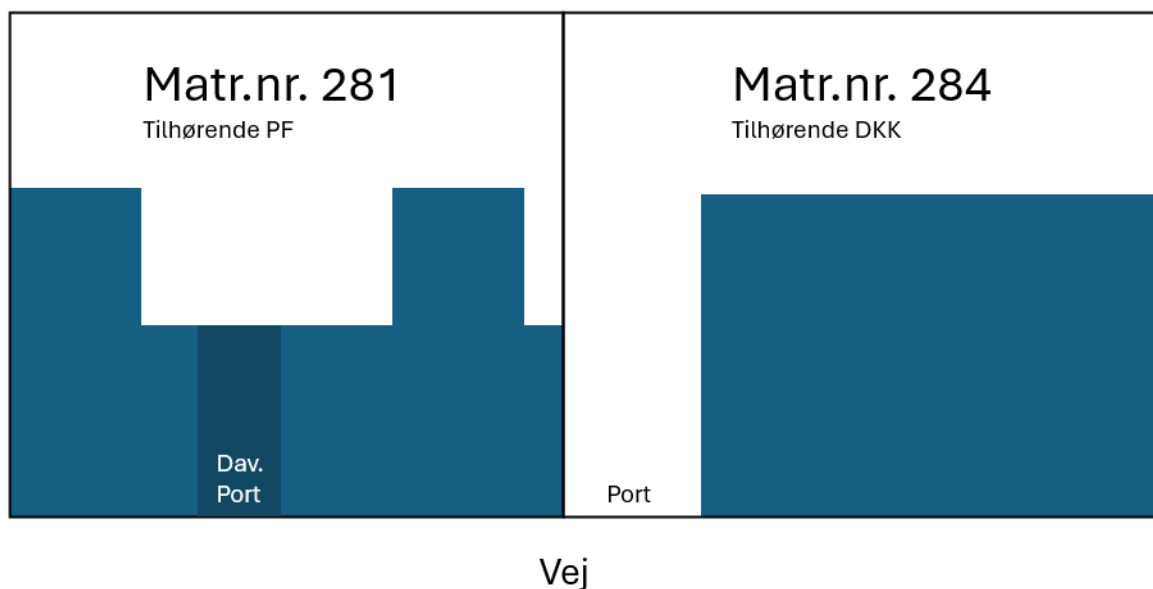
9.2. U.2021.3506Ø - Politiforbundet mod DKK

”Der var ikke vundet servituthævd til fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret igennem en port til naboejendom med henblik på at komme til og fra gården til egen ejendom. Den udøvede færdsel kunne ikke anses for at være sket uretmæssigt i alderstid.”

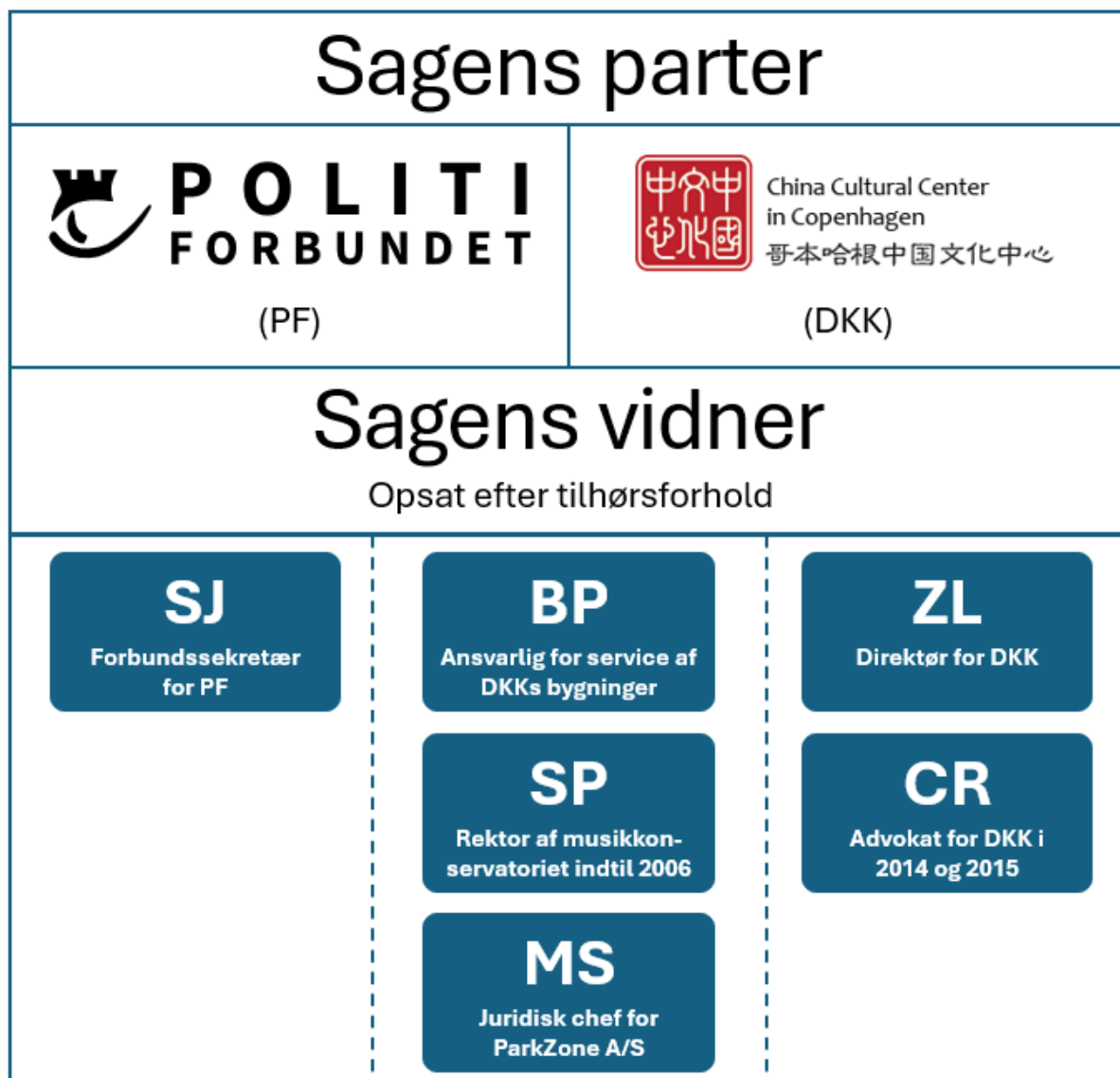
(Karnov, 2024)

9.2.1. Beskrivelse af sagen

Sagen vedrørte Politiforbundet der havde lagt sag an mod deres nabo, det kinesiske kulturcenter i København (forkortet til DKK). Politiforbundet ønskede, at få DKK til at anerkende, at Politiforbundet kunne nyde en fri og uhindret færdsels- og gennemkørselsret gennem en port (indgangen mellem de to bygninger) og det tilhørende jordstykke beliggende på Matr. 284. Politiforbundet appellerede sagen til Østre Landsret efter, at DKK fik medhold i byretten. En skitse af ejendommene og det omtvistede areal kan ses på Figur 8. Samtidig kan et diagram, der giver overblik over de forskellige vidners forhold til parterne og sagen ses på Figur 9. Særligt var det svært at holde et overblik over denne sags begivenheder, hvorfor en tidslinje også er opstillet i Figur 10 i bunden af sagsbeskrivelsen.



Figur 8: En simplificeret skitse af Politiforbundets og DKK's ejendomme. Bygninger er på skitsen farvet blå. Med undtagelse af skellet mellem Politiforbundet og DKK er der bebyggelse eller opsat hegn langs alle skel. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold. Selvskabt d. 11/03-2024



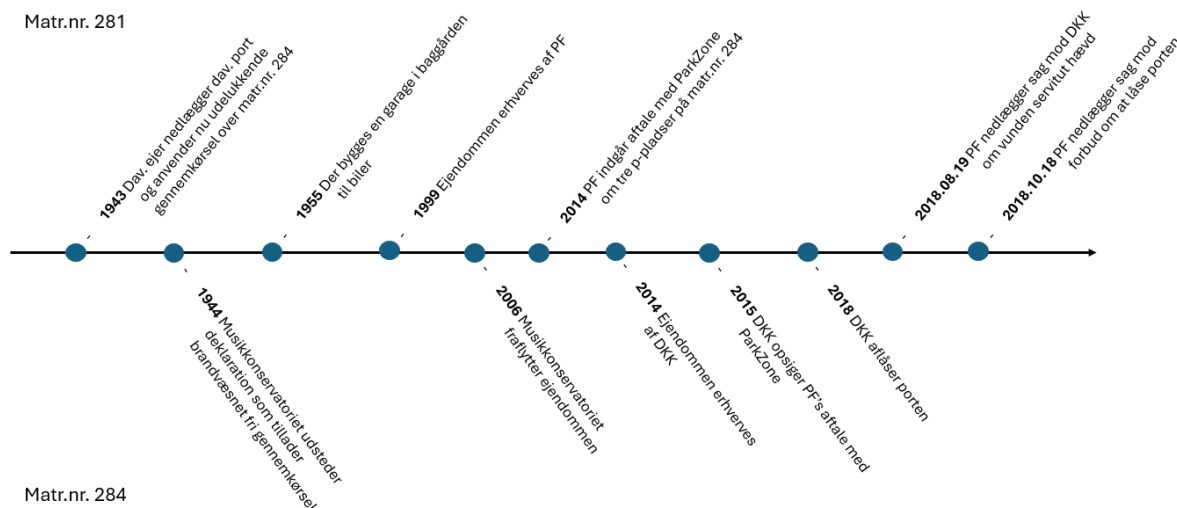
Figur 9: Et diagram over alle parter og vidner, der blev indkaldt til byretten og/eller landsretten. Sagens vidner er opsat efter deres tilhørsforhold. Vidner placeret i midten har ikke et direkte tilhørsforhold. Selvskabt d. 20/03-2024

I 1999 blev matr.nr. 281 og den dertilhørende bygning erhvervet af Politiforbundet. Bygningen var oprindeligt blevet opført med egen port, som tillod gennemkørsel til baggården. I 1943 nedlagde den daværende ejer dog denne port, der blev erstattet af et glasparti og en dør, som fremadrettet skulle udgøre en foyer til bygningen. Københavns Kommune godkendte nedlæggelsen med den betingelse, at der over matr.nr. 284 blev tinglyst en færdselsret for den til enhver tid ejer af matr.nr. 281. Dette blev dog aldrig gjort. Senere i 1943 blev der på matr.nr. 284 tinglyst en deklaration udstedt af den daværende ejer, Musikkonservatoriet, som tillod Københavns Brandvæsen en fri og uhindret passage gennem porten. I 2006 fraflyttede Musikkonservatoriet ejendommen.

Som det fremgår af Figur 8, er der når man kommer gennem porten, et indhak langs ejendommen, som tilhører matr.nr. 281, der er blevet anvendt som parkeringsplads af ejere og lejere fra matr.nr. 281. Hertil var der tre parkeringspladser beliggende ved indgangen på matr.nr. 284. I starten af 2014 indgik Politiforbundet en aftale med ParkZone A/S, som var administrator af de tre parkeringspladser på matr.nr. 284 om, at de måtte bruge parkeringspladserne på matr.nr. 281 med indkørsel fra vejen. MS, den juridiske Chef for ParkZone A/S, udtalte i den forbindelse, at aftalen var af standard karakter.

I maj 2014 blev Matr.nr. 284 erhvervet af DKK, hvilket markerede begyndelsen på tvisten mellem de to parter. I 2015 sendte CR, som var advokat for DKK fra 2014 til 2015, en opsigelse til ParkZone A/S, hvilket resulterede i, at ParkZone A/S opsagde deres aftale med Politiforbundet om de tre parkeringspladser på matr.nr. 284. Fra 2016 til 2017 påbegyndte DKK en større renovering af bygningen på matr.nr. 284, hvilket medførte, at containere mv., som blev brugt af entreprenøren, spærrede passagen gennem porten. Politiforbundet indgik i den forbindelse en aftale med DKK gennem entreprenøren om, at de skulle dække omkostningerne for lejen af otte eksterne parkeringspladser, da de ikke var i stand til at tilgå baggården.

DKK aflåste i slutningen af 2018 porten, og forbød Politiforbundets gennemkørsel. Politiforbundet anlagde herefter sag an mod DKK med påstand om at have vundet servitut hævd, i form af en fri og uhindret færdsel gennem porten (Politiforbundet anlagde samtidigt sag om nedlæggelse af forbud mod at låse porten, hvilket de tabte i både by- og landsret). Københavns Byret gav ikke Politiforbundet medhold, og Politiforbundet ankede sagen til Østre Landsret. Landsretten stadfæstede byrettens afgørelse af 6. maj 2021. Landsretten lagde særlig vægt på, at porten i hvert fald fra 1986, ifølge vidneforklaringerne, havde været delvist aflåst således, at udelukkende gående og cyklende kunne passere igennem den. Ejeren af matr.nr. 281 fik i 1986 udleveret en nøgle til porten, at det blev muligt for biler at køre gennem porten. Udleveringen af pågældende nøgle svarede ifølge Landsretten til en indgåelse af en aftale, hvorfor der ikke kunne vindes hævd, da den hævdeende råden var retmæssig.



Figur 10: Tidslinje over de væsentligste begivenheder vedr. sagen. Selvskabt d. 11/04-2024

9.2.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev anlagt for Københavns Byret den 17. august 2018 og den 1. april 2019 afsagde retten sin dom. Retten fandt, at Politiforbundet ikke kunne opnå servituthævd i form af en færdselsret og frifandt dermed DKK. Politiforbundet ankede efterfølgende sagen til Østre landsret. Den. 6. maj 2021 stadfæstede Østre landsret dommen. Ved landsrettens afsigelse af dommen deltog fem landsdommere, som alle var enige i dommens udfald.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Generel
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærk

Tabel 6: Oversigt over præjudikatsværdi for UfR 2021.3506Ø

Sagen bygger på hovedbetingelse om, at den hævdenes råden skal være retsstridigt, se afsnit 6.4.2. Retssagen havde således til formål at afklare, om Politiforbundets færdsel på DKK's ejendom var funderet i en aftale eller ej. En sag af denne type, vil alt andet lige have en højere præjudikatsværdi.

Sagens afgørelse er i høj grad baseret på vidneforklaringer. Der var dog ikke enighed blandt vidnerne, om hvorvidt porten krævede en nøgle og om Politiforbundet havde fået udleveret en nøgle. SJ, var ansat som forbundssekretær hos Politiforbundet udtalte, at *"Hverken han eller hans forgænger har på noget tidspunkt – heller ikke i Musikkonservatoriets tid – haft nøgle til porten ... "*. BP, der var den tidligere ansvarlige for bygningerne og service på Musikkonservatoriet, forklarede derimod, at *"han ved, at Politiforbundet også havde en nøgle til porten [...], idet han havde ansvar for nøgler"*. SP, der tidligere var rektor på musikkonservatoriet, forklarede, at porten altid havde været delvist lukket og, at det krævede en nøgle for at kunne passere med bil. Han udtalte at, han *"fik han udleveret en nøgle til portlågen [da han tiltrådte som rektor] "*. I Landsrettens begrundelse og resultat, blev SP og BP's forklaringer tildelt en væsentlig betydning, da landsretten vurderede, at den ikke havde grund til at betvivle rigtigheden af forklaringerne.

Det kan tænkes, at SJ ikke havde nøglen, men en at anden i Politiforbundet havde, for eksempel Politiforbundets formand, næstformand eller sekretariatschef. Det vil dog ikke give mening for hverken DKK eller Politiforbundet at indkalde et yderligere vidne fra Politiforbundet. For DKK ville dette udelukkende betyde et nyt modstræbende vidne og Politiforbundet havde naturligt ingen interesse i at få påvist eksistensen af en udleveret nøgle, da dette ville bevise, at der forelå en aftale. Det forekommer besynderligt at SJ ikke blev bedt om at vidne om brugen af parkeringspladserne, samt garagen i baggården, da disse jo ikke kunne tilgås, uden en nøgle.

Landsretten forklarede slutteligt, hvorfor overdragelsen af en nøgle, måtte anses som en accept fra ejeren af mat.nr. 284 af, at ejeren af mat.nr. 281, kunne foretage kørsel med både bil, cykel og gående gennem porten, ejeren af matr.nr. 281 således ikke, kunne opnå hævd. Dommen må kategoriseres som værende generel, da den ikke blev afsagt på grundlag af særlige omstændigheder. Ud fra hvad dommerne har præsenteret i sin begyndelse, fremstår præmisser som stærke, da alle valg er velbegrundet.

9.2.3. Eftervirkning af sagen

Af Landsrettens afgørelse fremgår det, hvilke krav, skal opfyldes, for at Landsretten anerkender eksistensen af en mundtlig aftale. Landsrettens afgørelse giver samtidig en nærmere afklaring af hvad der kan betragtes som en gældende aftale, samt udstrækningen af domstolens vurdering af bevisbyrden herunder, at hvis to eller flere vidner giver en samstemmende forklaring om et givent forhold, kan disse forklaringer blive lagt til grund. Det havde været ønskeligt for en

efterfølgende anvendelse af denne afgørelse, at det var blevet afklaret hvem i Politiforbundet, der kunne have været i besiddelse af den udleveret nøgle.

Endeligt opstiller afgørelsen en sontring af, hvad der på den ene side kan betragtes som en passiv accept eller uvidenhed om en fremmed råden af en ejendom (retsstridig råden), og på den anden side hvad der gælder som en aftale om brugen af en ejendom (retmæssig råden). Peter Pagh har følgende kommentar til sagen:

"I almindelighed stilles der dog betydelige beviskrav til, at en ejer kan afskære hævde med henvisning til, at den udøvede råden hviler på en aftale (...) Set i dette perspektiv synes Østre Landsret i denne sag at have anlagt en meget lav tærskel for, hvornår en råden må anses for retmæssig, og hævde dermed er udelukket. Retmæssigheden baserede sig i realiteten alene på, at tidligere ejere af Politiforbundets ejendom havde fået udleveret nøgle til porten til brug for gennemkørsel i bil, mens hverken gående eller cyklende færdsel krævede nøgle til porten. Det må i den forbindelse erindres, at landsretten fandt, at den udøvede råden ikke oprindeligt havde været retmæssig."

(KU, 2021)

En aftale, der kan være afgørende for et hævde spørgsmål, kan således reelt foreligge uden hverken at være skriftlig eller mundtlig. Aftalen kan foreligge i en handling, der udgør en tydelig accept af, at en anden part må bruge ens egen ejendom, såsom at udlevere nøgler til sin nabo. En sådan aftale kan tilsyneladende også være uden tidsfrist, og vil kunne opsiges af den tjenende ejendom på ethvert tidspunkt, således som DKK gjorde ved at skifte låsen på porten. Dette spørgsmål blev yderligere prøvet i en anden sag fra Politiforbundet mod DKK, hvori Politiforbundet søgte at få nedlagt forbud mod, at DKK måtte låse Politiforbundet ude, men tabte.

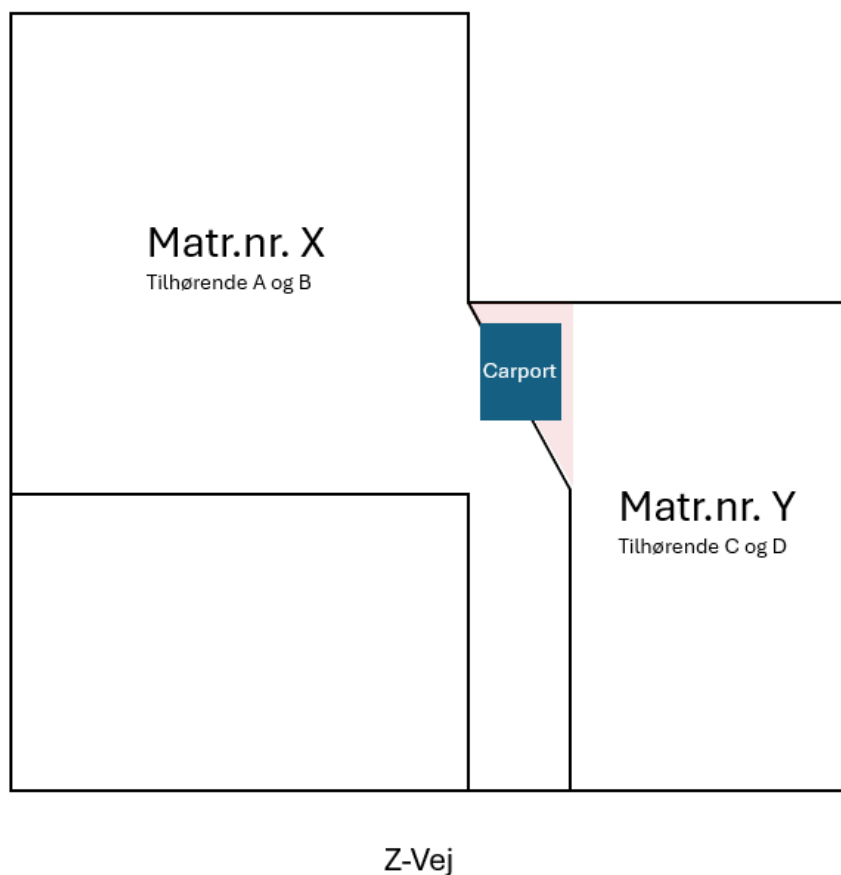
9.3. U.2022.513H - Den omtvistede carport

”Ikke ejendomshævd til areal, hvor der siden 1950’erne havde været placeret en del af en carport i henhold til mundtlig aftale, da aftalen skulle anses for at gælde indtil videre og med virkning for skiftende ejere af de to ejendomme, og den skete råden dermed var retmæssig.”

(KU, 2021)

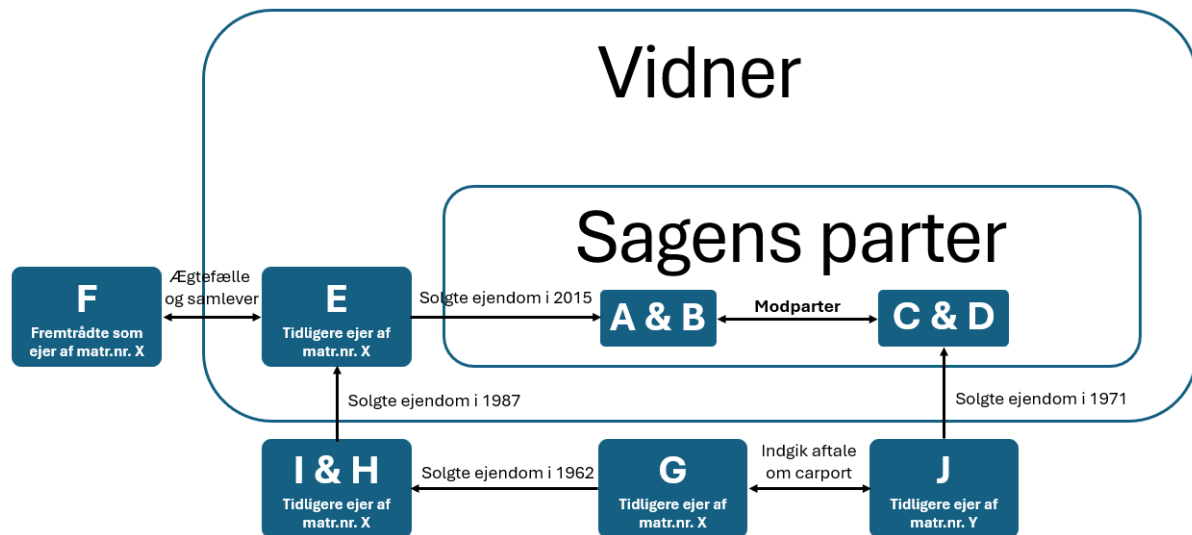
9.3.1. Beskrivelse af sagen

Sagen vedrørte A & B, der havde lagt sag an mod deres nabo, C & D for, at de skulle anerkende, at A & B havde vundet ejendomshævd over en stykket jord i skellet mellem matr.nr. X, der var ejet af A & B, og matr.nr. Y, der var ejet af C & D. En skitse af ejendommene og det omtvistede areal fremgår af Figur 11, og et diagram, der giver overblik over de forskellige vidners forhold til parterne og sagen findes som Figur 12. Sagen blev appelleret til både 2. og 3. instans.



Figur 11: En simplificeret skitse af A & B og C & D's ejendomme, samt relevante naboskel. Carporten, der krydsede det retlige skel, er markeret med blå og det omtvistede areal er markeret med rød. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold.

Selvskabt d. 25/03-2024



Figur 12: Et diagram over alle parter, vidner og omtalte personer i byretten, landsretten og/eller højesteretten. Pile er trukket mellem parter og vidner med tekst, der forklarer det forhold, der gjorde vidnet relevante for sagen. Selvskabt d.

25/03-2024

Matr.nr. X, blev den 11. juni 1961 overtaget af I & H fra G. I det tilhørende skøde blev det oplyst, at H som følge af en mundtlige aftale havde opført en garage, nu carport, i skellet mellem matr.nr. X og matr.nr. Y, som delvist stod på nabomatriklen.

Den. 28. maj 1971 blev matr.nr. Y overtaget af C & D fra J, der var gået konkurs. Carporten var ikke omtalt i skødet, men efter C & D havde studeret matrikelkortet, blev de klar over, at der var en uoverensstemmelse mellem de retlige matrikulære forhold og de faktiske forhold. De kontaktede herefter I, som oplyste dem, at de daværende ejere havde indgået en mundtlige aftale herom. For at bibeholde det gode naboskab, forholdt C & D sig passive.

Den. 12 juni 1987 solgte I og H matr.nr. X til E. I det tilhørende skøde blev hverken carporten eller den mundtlige aftale nævnt. E var gift med den nu afdøde F, der ikke var registreret som officiel medejer af matr.nr. X, men fremstod ifølge C & D overfor dem som om, at han var ejer ift., hvordan han disponerede over matr.nr. X. E var bekendt med F's ageren overfor C & D, hvorfor Højesteret i sagen behandlede F på lige fod med E. C udtalte, at han kort efter E & F's indflytning, kontaktede den nu afdøde F og oplyste ham om den mundtlige aftale. På en uspecificeret dato efter årtusindeskiftede, blev C kontaktet af F, der ønskede C's accepts før en renovering af carporten kunne iværksættes. Dette bekræftede F's kendskab til den mundtlige aftale. E har senere udtalt, at F aldrig delte informationen om den mundtlige aftale med hende.

Den 22. september 2015 erhvervede A og B matr.nr. X, der ønskede at opføre et nyt hus på grunden. B udtalte senere, at carportens placering ikke blev nævnt i løbet af købsprocessen, men, at B først blev bekendt med forholdet efter, at en landmåler i marts 2016 opmålte

ejendommen. Året efter den. 23. august 2016 fik A og B tilladelse af kommune til opførelsen af nyt hus på ejendommen. C har omtalt projekt som ”skandaløst” og et ”overgreb”, da det projekterede toetagers hus ville medføre et tydeligt indkig på deres ejendom fra matr.nr. X. Konfliktene førte til en skelforretning, der bekræftede de oprindelige matrikulære forhold. A og B anlagde i stedet sag mod C & D, med krav om ejendomshævd.

Højesterets dom stadfæstede Landsrettens dom og gav C og D medhold i, at den mundtlige aftale indgået mellem G og J fortsat var gyldig, uanset at, A og B var ubekendt med den, hvilket medførte, at A og B ikke var berettiget til at vinde hævde.

9.3.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev først anlagt i Helsingør byret, der den 8. juni 2018 afsagde dom og fandt. Byretten fandt at ejerne af matr.nr. X havde udøvet en ejers råden i hævdstid, hvorfor der godt kunne vindes hævde. A & B fik med andre ord medhold. C og D ankede efterfølgende sagen til 2. instans. Den. 17. september 2019 afsagde Østrelandsret dom, hvor appellanterne C og Ds påstand blev taget til følge. A og B ankede herefter sagen til 3. instans, med en påstand om stadfæstelse af byretsdommen. Den. 22. november 2021 stadfæstede Højesteretten Landsrettens dom. Ved dommens afsigelse deltog 5 dommere, der afsagt uden dissens.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Højesteretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Konkret, Er en råden retsstridig, hvis den hævde ikke er bekendt med retsstridigheden.
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden.
Styrken af præmisserne	Moderat, Der anvendes en bred vifte af beviser. Dog en mangelfuld argumentation til tider.

Tabel 7: Oversigt over præjudikatsværdi for UfR 2022.513H

Sagens omdrejningspunkt er, hvorvidt der kan opnås hævde ved en objektiv retmæssig råden, såfremt den hævde ikke er bekendt med retmæssigheden heraf. Der er med andre ord tale om et hjørne af hævdebegrebet. Dette forhold er med til at svække sagens præjudikatsværdi.

I sin afgørelse, har Højesteretten en begrundelse for, hvorfor der ikke kunne vindes hævde. Højesteret tiltrådte Landsrettens argumenter. Matr.nr. X er en koteletgrund, hvor carporten blev opført ved indkørselens ende. Luftfoto bekræftede, at carporten, trods skiftende ejere, havde haft den samme placering siden dets opførelse i 1950'erne. Landsretten lagde til grund, at placeringen af carporten samt det faktum, at indkørslen på matr.nr. Y er placeret på den modsatte side af grunden, at carporten blev opført med henblik på en varig brug. Af denne grund var aftalen om brugen af det omtvistede areal gældende indtil videre. Aftalen mellem de daværende ejere blev da ikke anset som værende personlig og uden mulighed for overdragelse. Råden var dermed ikke retsstridig, hvorfor der ikke kunne opnås hævde. Der blev anvendt både vidneforklaringer, luftfoto og samt de en vurdering af de nuværende fysiske forhold som grundlag for rettens resultat, som derfor var meget velbegrundet.

Under sagen udtalte E, at hun ikke selv var bekendt med den mundtlige aftale og, at hendes ægte mand F aldrig kunne finde på at holde hemmeligheder overfor hende. E var således meget skeptisk overfor D's udtalelse om, at han faktisk havde informeret F omkring den mundtlige aftale. Højesteret fandt i den forbindelse at, F have givet udtryk for et medejerskab og dermed havde mulighed for at disponere over ejendommen. Højesteret bemærkede ikke, hvorfor den lagde mere vægt på D's udtalelse fremfor E's. Netop disse modstridende vidneforklaringer var et centralt element i sagen, og det havde givet dommen en større præjudikatsværdi, hvis det havde fremgået tydeligt af dommen, hvorfor den lagde mere vægt på D's udtalelse, fremfor det E havde udtalt.

9.3.3. Eftervirkning af sagen

Sagen understregede, at der i tilfælde af en mundtlig aftale, eksisterer et meget stort bevisskrav, især hvis den mundtlige aftale er omfattet af et skiftende ejerforhold. Højesteretsdommen er samtidig med til at afklare hvordan udokumenterede betingelser ved mundtlige aftaler kan fastlægges. Den mundtlige aftale blev i sagen indgået et sted i mellem 1951 og 1962. Da den var mundtlig, forelå der ingen dokumentation for hverken brugsrettens omfang eller placering på matr.nr. Y. Ligeledes forelå der ingen dokumentation for aftalens tidsudstrækning eller den eventuelt økonomiske kompensation. Med disse omstændigheder in mente, blev betingelserne

af den mundtlige aftale i stedet fastlagt af Højesteret ud fra de i sagen fremlagte beviser, herunder fremfundne historiske luftfoto, de faktiske forhold, samt vidneforklaringer.

Sagen illustrerede ligeledes, at selvom A & B var i god tro og umiddelbart ikke havde kendskab til den mundtlige aftale, der var indgåelse af de tidligere ejere, ville det stadig ikke være muligt for dem at vinde ejendomshævd, da A & B's uvidenhed vedrørende eksistensen af aftalen, ikke ændrer på det faktum, at aftalen rent faktisk eksisterede. Sagen kommer dermed med et svar på det juridiske spørgsmål, om hvorvidt der kan vindes ordinær ejendomshævd, hvis den hævde har rådet objektivt retmæssigt, men uden selv at være bekendt med retmæssigheden. Højesteretten fandt, at det ikke er muligt.

Denne sag ville kunne være brugt som en sag til at understrege problemstillingen vedrørende PLA §42, som nævnt i afsnit 7.1.2.4, da man ville kunne argumentere for, at den oprindelige aftale mellem G og J havde været reguleret i en lokalplan jf. PLA § 15, stk. 2. Dette var dog ikke et af A og B's anbringender, hvorfor forholdet aldrig blev forelagt Højesteretten. Ud fra den givne formålsfortolkning i afsnit 7.1.2.4 kunne det potentielt have været udslagsgivende for sagens resultat afhængig af Højesteret vurdering af PLA §§ 15 og 42 om den mundtlige aftale.

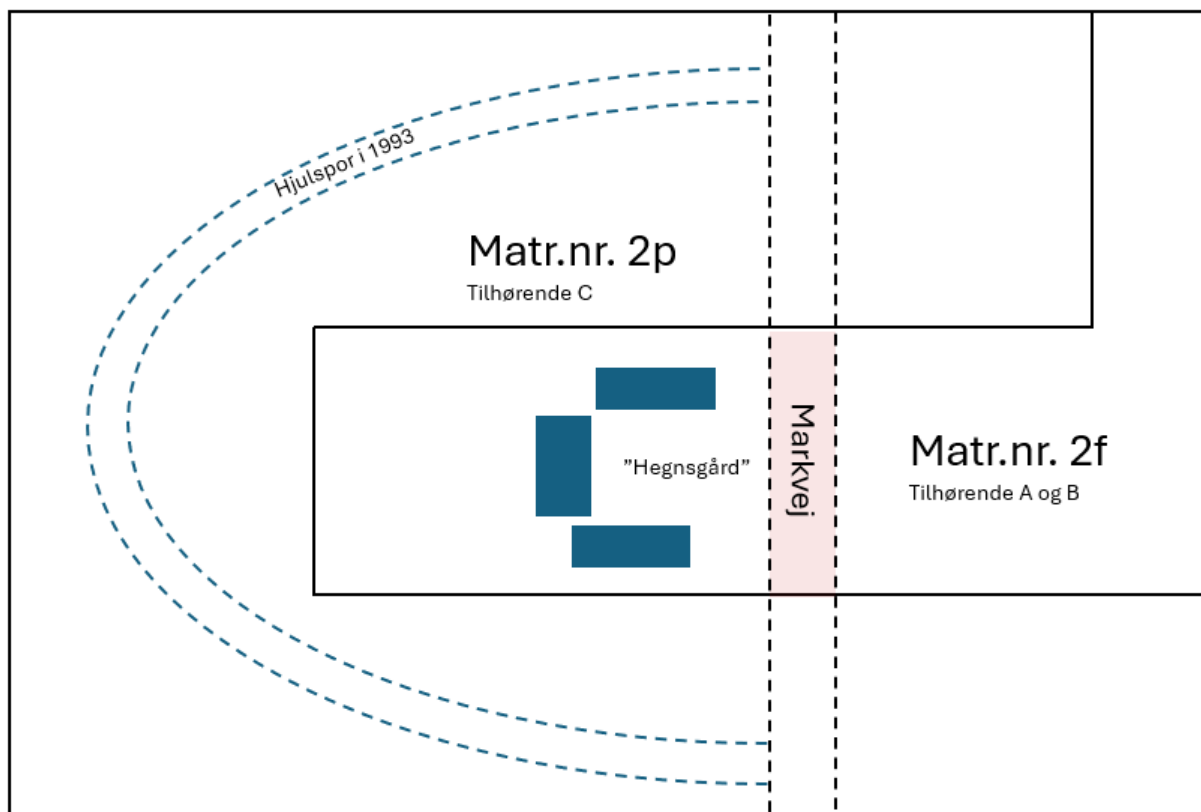
9.4. Tfl 2002.277V - Vejret fortrængt

”Den 15. oktober 1991 overtog A og B en landbrugsejendom. Naboen C gjorde gældende, at han havde en utinglyst vejret over A og B’s ejendom. Landsretten fandt imidlertid, at en eventuel vejret i henhold til en mundtlig aftale var blevet fortrængt i medfør af tinglysningslovens § 1, jf. § 5.”

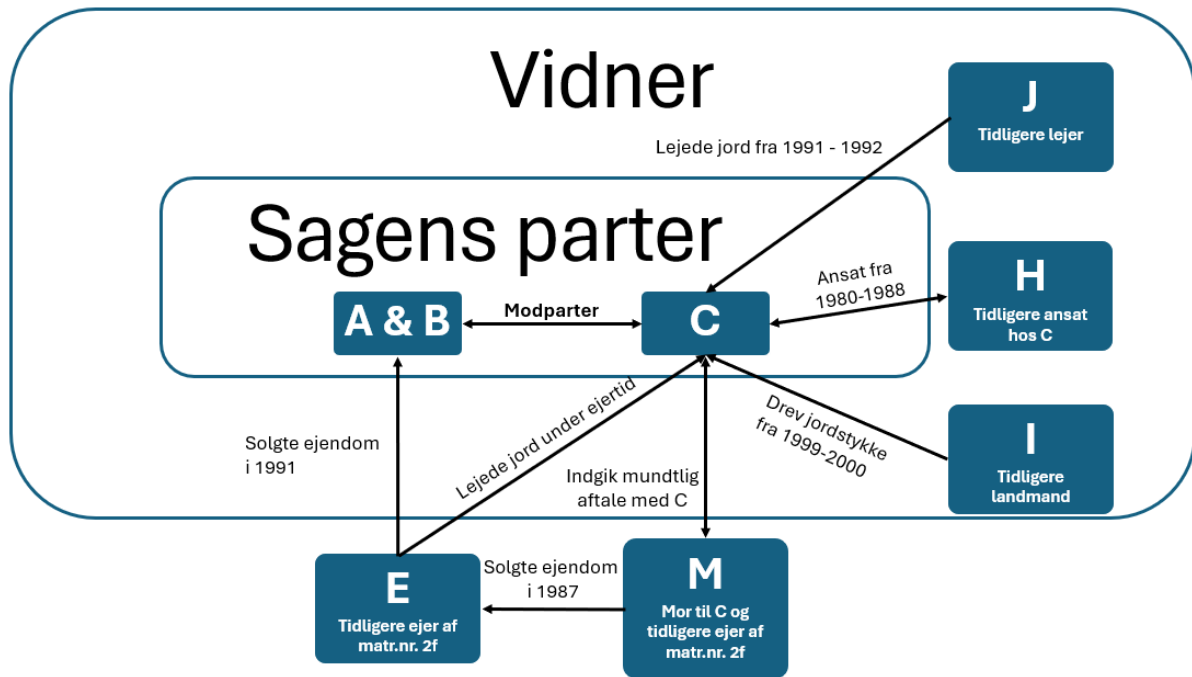
(Karnov, 2024)

9.4.1. Beskrivelse af sagen

Denne sag kan kun beskrives ud fra Vestre Landsrets afgørelse, da det er den eneste dom, der er blevet offentliggjort. Sagen vedrører to landbrugsejendomme, hvoraf der ud fra parternes påstande kan udledes, at der er tale om en tvist vedrørende en markvej, der forbinder begge ejendomme til en grusvej nord for ejendommene. Tvisten opstod da C, ejeren af matr.nr. 2p, fortsat brugte markvejen til at komme ned til den sydlige ende af sin ejendom, imod A og B’s accept som ejere af matr.nr. 2f, som markvejen kører igennem. De præcise forhold er uklare, men en idé om ejendommenes udseende ud fra dommens beskrivelse kan ses skitseret på Figur 13. Sagens parter er også opstillet i et diagram vist på Figur 14.



Figur 13: En simplificeret skitse af A & B og C's ejendomme. Det omtvistede areal er markeret med rød. Markeret med blå er et hjulspor fundet på et luftfoto fra 1993. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold. Selvskabt d. 28/03-2024



Figur 14: Et diagram over alle parter, vidner, der blev indkaldt til landsretten, samt andre vigtige personer. Pile er trukket mellem parter og vidner med tekst, der forklarer det forhold, der gjorde personen relevant for sagen. Selvskabt d. 28/03-2024

C påstod, at han igennem sin ejertid havde haft lov til at køre igennem naboejendommen siden 1977, hvor han indgik en mundtlig aftale med sin mor M. M var dengang den daværende ejer af matr.nr. 2f, der i dommen også omtales som Hegnsgård. Siden da havde Hegnsgård skiftet hænder to gange, først til en landmand E, der yderligere lejede noget af C's land nordøst for Hegnsgård, og dernæst til A og B. C påstod, at E anerkendte den oprindelige aftale mellem C og M. A og B påstod dog, at de i deres ejerskabstid ikke har haft noget kendskab til denne aftale og, at aftalen dermed må fortrænges af A og B's skøde fra 1991, hvori der stod, at der ikke fandtes nogle yderligere utinglyste aftaler på deres ejendom.

Yderligere understregede C, at der ikke var anden mulighed for at tilgå den sydlige ende af hans ejendom mht. at dyrke jordene, da markvejen var den eneste vej dertil. Påstanden var understøttet af H, I og J, som alle igennem forskellige tidsperioder havde været med til at dyrke jorden på C's ejendom. Denne påstand blev derimod udfordret af A og B, som, med understøttelse af et luftfoto fra 1993, viste et hjulspor, der førte uden om Hegnsgård, og påstod, at hjulsporene havde eksisteret siden 1991, hvor de overtog Hegnsgård. Hjulsporene blev forklaret af C som værende nogle midlertidige spor, som nogle lejere kortvarigt lavede i 1992-1993.

Vestre Landsrets dom gav A og B medhold i, at aftalen, der gav C vejret var fortrængt og, at C dermed skulle anerkende, at han ikke havde vejret ad markvejen gennem Hegnsgård.

9.4.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Ud fra C's påstande, kan det antages, at sagen først blev anlagt for Retten i Kjellerup d. 2. marts 1999. Dommen blev anket videre til Vestre Landsret, som afsagde dom d. 26. marts 2002.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Generel, fortolkning af TL §§1 og 5
Generel praksis	Ja, Rettigheder skal tinglyses for at opnå sikkerhed overfor en tredje part
Styrken af præmisserne	Kan ej vurderes

Tabel 8: Oversigt over præjudikatsværdi for TjL 2002.277V

Retten peger på TL §§1 og 5 som den eneste begrundelse udover ”de grunde, som byretten har anført”.

§ 1. Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

§ 5. Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning.

Dommen – dog uvist hvor velbegrundet den er, da der henvises til den utilgængelige byrets argumenter – kan altså ses som en generel fortolkning af hvordan og hvornår TL §§ 1 og 5 kan bruges i praksis.

9.4.3. Eftervirkning af sagen

Dommen viser, hvad A & B i den forrige sag, beskrevet i afsnit 9.3, gerne ville have haft af resultat. Forskellen er dog, at der i denne dom ikke er nogle vidneberetninger eller beviser, som modsiger påstanden om, at A og B ikke kendte til den mundtlige aftale mellem C og M.

En mundtlig aftale kan altså, som enhver anden utinglyst aftale, fortrænges af en modstridende aftale som tinglyses uafhængigt af hvornår den modstridende aftale bliver tinglyst, men kun hvis alle parter af den tinglyste aftale er i god tro. Dette viser i de sidste to sager, at A & B ikke måtte have kendskab til de tidligere mundtlige aftaler, som de trodsede. Den tinglyste aftale kan fx være et ejendomsskøde, hvori der også nævnes, at der ikke er nogen utinglyste aftaler på ejendommen.

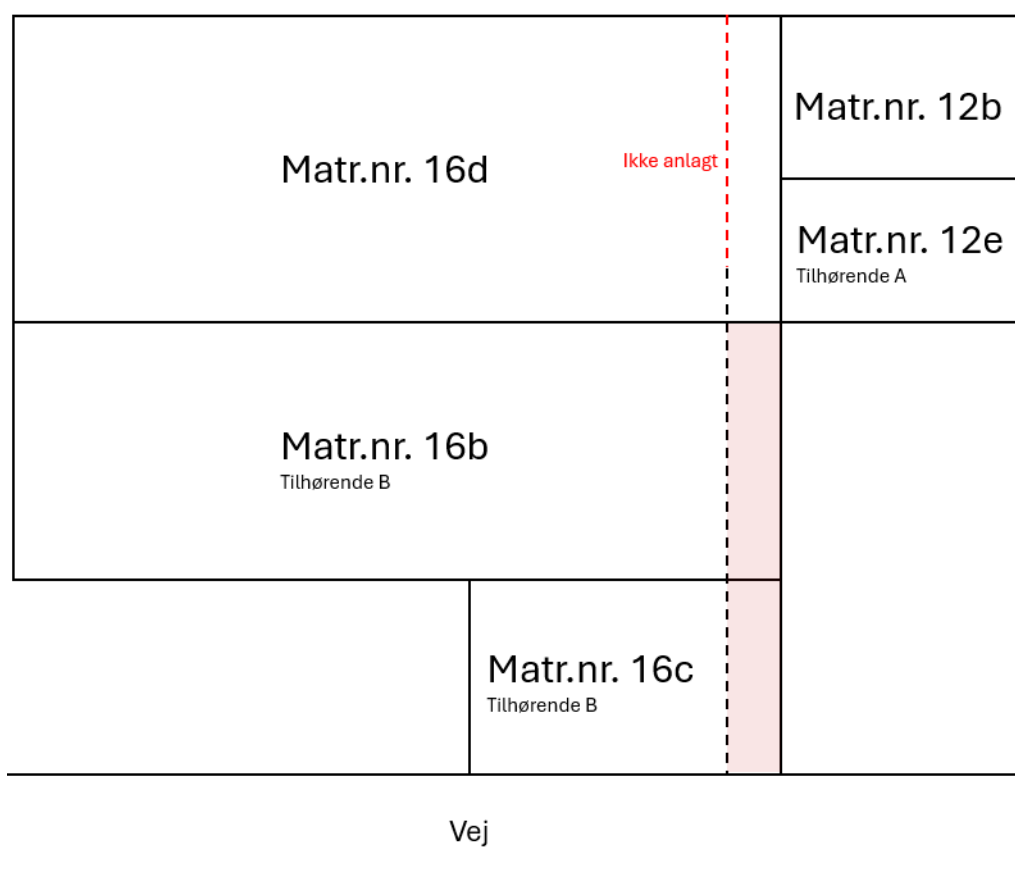
9.5. MAD 1997.582Ø - Vejret vundet

”Der var vundet hævd på brugen af en vej, som siden udstykning og bebyggelse af ejendom i 1960/61 havde været eneste vejadgang”

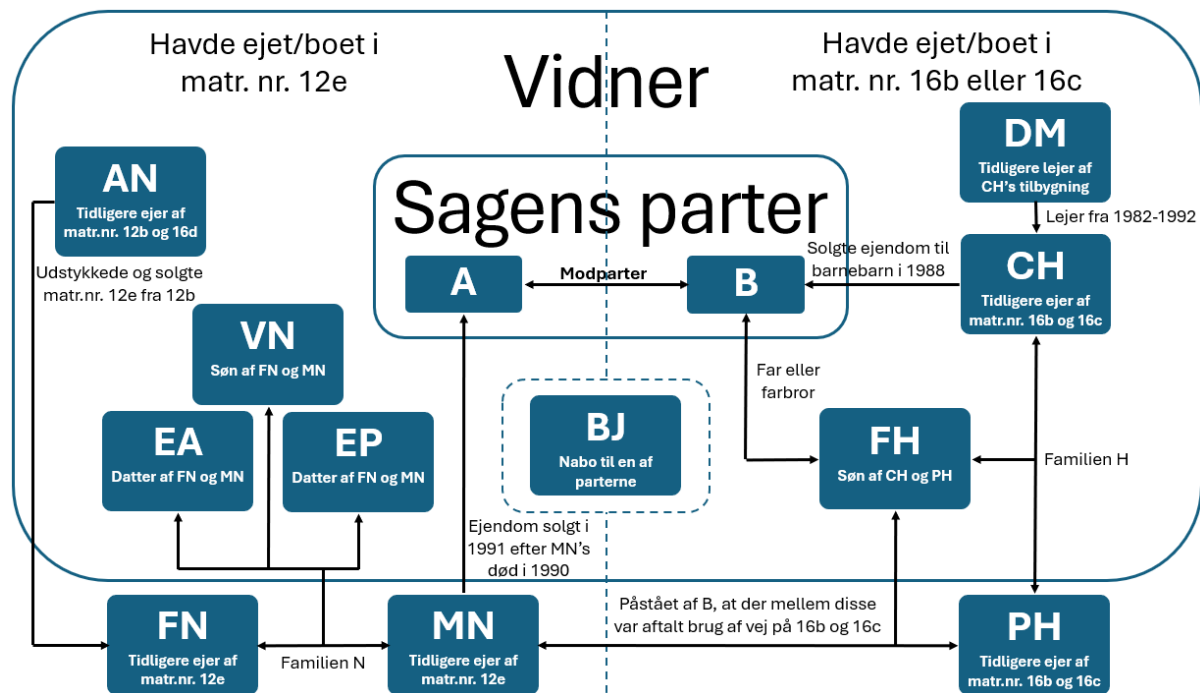
(Karnov, 2024)

9.5.1. Beskrivelse af sagen

Sagen vedrører vejadgangen til matr.nr. 12e, som fra 1960-1990 havde været ejet af forskellige medlemmer af familien N, begyndende med faderen FN. Ejendommen opstod i forbindelse med en udstykning, hvor matr.nr. 12e blev fraskilt fra matr.nr. 12b, der sammen med matr.nr. 16d dengang var en landbrugsejendom ejet af AN. Da grunden blev udstykket, blev der også optegnet en 8 meter bred vej, som skulle anlægges og tjene som vejadgang for den nyudstykkede ejendom. Denne vej blev dog aldrig anlagt. En skitse over ejendommenes beliggenhed i forhold til hinanden kan ses på Figur 15. Sagens parter er også opstillet i et diagram vist på Figur 16.



Figur 15: En skitse over forholdene som de var, da sagen blev ført i tidsrummet 1991-1996. Markeret med rødt er det vejstykke, som der blev krævet hævd på. Den stiplede røde linje angiver hvor en vej ifølge matrikelkortet i 1960 skulle anlægges, men som aldrig blev anlagt. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold. Selvskabt d. 04/04-2024



Figur 16: Et diagram over alle relevante vidner og andre personer i sagen, og deres relation til hinanden. Selvskabt d. 03/04-2024

Da FN købte ejendommen af AN, gik han i gang med at bygge en ny bolig på grunden. Da vejen langs matr.nr. 16d aldrig blev anlagt, benyttede han og hans familie i stedet vejen i modsatte retning, der var adgangsvej for matr.nr. 16b, og førte igennem 16b og 16c. Ved FN's død i 1967 overgik ejendommen til hans kone, MN, som ejede ejendommen frem til hendes død i 1990. Efter hendes død blev ejendommen kortvarigt efter i 1991 solgt til A, som fortsat brugte vejen.

Matr.nr. 16b og 16c havde været ejet af forskellige medlemmer af familien H; først af PH, som købte ejendommene i 1960, dernæst af CH, som var PH's kone, og som overtog ejendommene efter PH's død, og senest af B, som var barnebarn af CH og PH, og som købte ejendommene af CH i 1988.

I 1991 ønskede B at nedlægge vejen, hvilket A modsatte sig i. Da A fandt ud af, at han på papiret ikke havde vejret, anlagde han sag imod B med henblik på at B skulle anerkende, at A havde vundet vejret efter den dengang gældende LPV § 1, stk. 1, hvori der står:

”Stk. 1. Naar en Vej er eneste eller væsentligste Adgang til en Ejendom eller til nogen af dennes Lodder, og Vejen er angivet paa Matrikulskortet, hvis Udvisende i det væsentlige stemmer med Forholdene i Marken, kan Retten til denne Vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere Erhververe af Rettigheder over den tjenende Ejendom ifølge Aftale eller Retsforfølgning.”

(Retsinformation.dk, 2024)

Parternes påstande og anbringender samt vidneførelse kan opdeles i to: A påstod og forsøgte at bevise, at vejen havde været benyttet som den eneste vejadgang til hans ejendom. B påstod og forsøgte at bevise, at der ikke kunne vindes servituthævd på vejen, da de tidligere ejeres benyttelse af vejen ikke havde været retsstridig, fordi der forelå en aftale fra omkring 1977, hvori MN fik lov til at benytte vejen, så længe hun ejede matr.nr. 12e. Vidnerne, der blev indkaldt og deres relation til parterne kan ses på Figur 16.

Til støtte for A's påstand om, at vejen blev benyttet af beboere på matr.nr. 12e, vidnede EA, VN og EP, som børn af FN og MN. De oplyste, at deres familie altid havde benyttet vejen som adgangsvej til deres hjem. Yderligere vidnede VN og AN samstemmende, at vejen også var blevet brugt til at komme til marken på matr.nr. 16d før 1960, dvs. inden matr.nr. 12e var blevet udstykket og bebygget. En tidligere lejer af en tilbygning på matr.nr. 16b og 16c, DM, og en tilfældig nabo i området, BJ, vidnede også om vejens hyppige brug. BJ havde klaget til B om A's hensynsløse kørsel, og DM havde måtte rykke sin bil flere gange, så både A og familien N kunne køre forbi.

Til støtte for B's påstand om, at vejen blev brugt efter aftale, bevidnede B's farmor CH, som var den tidligere ejer af matr.nr. 16b og 16c, at der var indgået en aftale mellem MN og FH sammen med CH's afdøde mand PH. FH vidnede også om, at denne aftale skulle være indgået omkring 1977, dvs. 14 år før sagens begyndelse. Det var kun CH og FH, der kunne vidne om denne aftale.

Landsrettens afgørelse stadfæstede byrettens dom. Der kunne ikke være tale om en opfyldelse af LPV § 1, stk. 1, da vejen ud for matr.nr. 16b og 16c aldrig havde været angivet som en vej, der også førte til matr.nr. 16d eller 12e. Derimod var der tale om servituthævd, da det var vurderet af begge instanser, at der havde været tale om en retsstridig synbar råden i over 20 år. Begge retsinstanser mente ikke, at der var tilstrækkelig bevisførelse for, at en aftale havde eksisteret. Landsretten gav dermed A medhold i, at han havde vundet servituthævd i form af en færdselsret på vejen over matr.nr. 16b og 16c.

9.5.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev i første omgang ført for Nykøbing Sjællands Ret d. 14. maj 1991. Byretsdommen blev afsagt d. 1. maj 1996, hvorefter den blev anket til Østre Landsret, som afsagde dom d. 12. september 1997. Sagen er dermed en af de ældste sager i dette projekt.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Generel, Er ikke afsagt under særlig omstændigheder
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærke

Tabel 9: Oversigt over præjudikatsværdi for MAD 1997.582Ø

Det interessante ved denne sag er byrettens begrundelse for, hvorfor den omtalte råden ikke var retmæssig, da B påstod, at der havde været en aftale:

”Det nærmere indhold af denne samtale [mellem PH, FH og MN] er ikke nedfældet skriftligt, og en vidneforklaring [givet af FH og CH] herom mange år efterfindes ikke med den fornødne sikkerhed at kunne statuere, at der overfor denne ejer [MN] er givet et samtykke til al færdsel til sagsøgerens ejendom i den pågældendes ejertid med den virkning, at hævdstiden er afbrudt.”

Det beskrives ikke nærmere, hvorfor retterne ikke fandt vidneforklaringerne gode nok til at påvise eksistensen af aftalen. Dette må dog være sket efter dommernes egen brug af juridisk metode og fortolkningsprincipper, til at vurdere om vidnernes troværdighed kunne løfte bevisbyrden. Altså understreger sagen tyngden af den bevisbyrde, som påhviler den ejendom, der hævder at en aftale eksisterer.

Det skal yderligere bemærkes, at dommen har været reference i en parts anbringender i sagen MAD 2020.17, med påstand til, at det er ejeren af ejendommen, der kræves hævde på, som har bevisbyrden for, at der har eksisteret en aftale, hvilket understreger denne sags præjudikatsværdi.

9.5.3. Eftervirkning af sagen

Sagens afgørelse er en del af en gruppe der fastslår kravene til den bevisførelse, der skal til for at bevise, om en mundtlig aftale har eksisteret og dermed om en råden i en tidsperiode har været retsstridig eller ej, og er dermed også underliggende i den teori, der beskrives i afsnit 5.3. Bevisbyrden for en aftale er tung, især når den ikke findes skriftligt. I sagen Politiforbundet mod DKK kunne vidneudtalelser være nok til at der ikke var tvivl om aftalens eksistens. Denne sag understreger dog, at det ikke altid er tilfældet. Vidneudtalelser er alene ikke altid stærke nok til at løfte bevisbyrden for en mundtlig aftales eksistens.

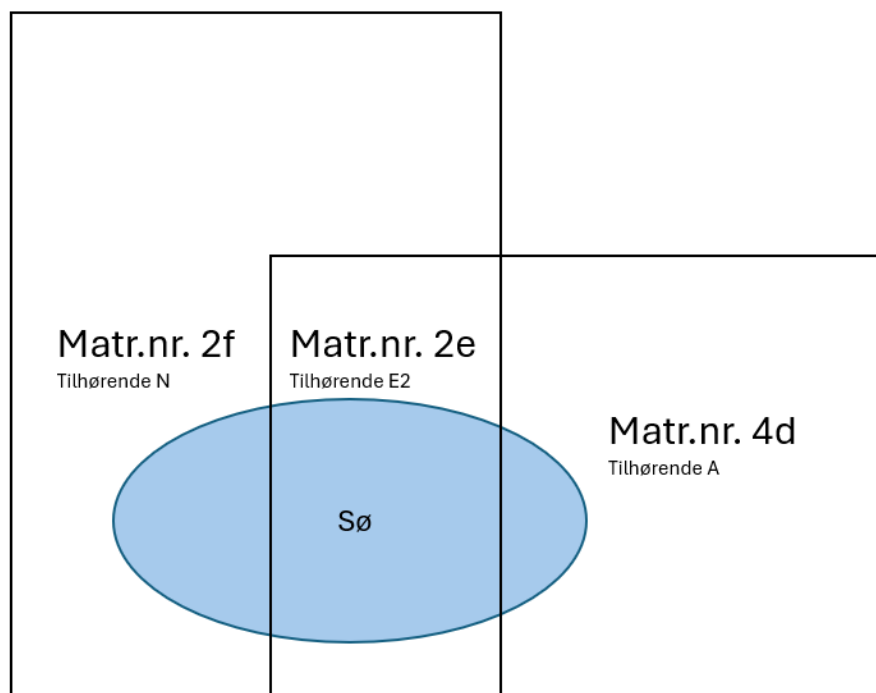
9.6. MAD 2014.227V - Græsningstilladelse & ond tro

”Hævd afvist, da hævdstiden ikke var udløbet, fordi råden udøvet af tidligere ejer af herskende ejendom ikke kunne medregnes, idet tidligere ejer havde fået tilladelse til at benytte englod til græsning, og øvrig råden i strid med græsningstilladelsen måtte anses for at være sket i ond tro.”

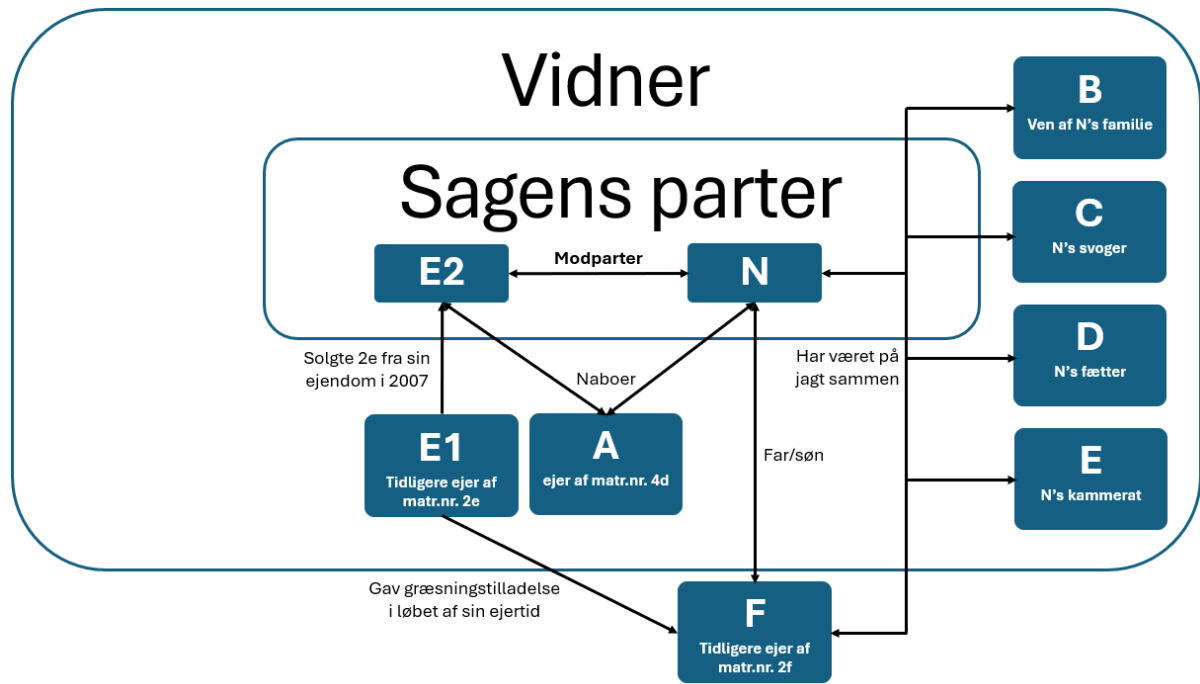
(Karnov, 2024)

9.6.1. Beskrivelse af sagen

Sagen omhandler en ubebygget grund beliggende ved en tidligere mose og nu sø, velegnet til jagt, fiskeri og græsning. I hovedforhandlingen lagde N sag an mod sin nabo, E2, for at få vedkommende til at anerkende, at N havde vundet ejendomshævd over matr.nr. 2e, subsidiært servituthævd. En skitse af ejendommene findes i Figur 17, og et diagram, der giver overblik over de forskellige vidners forhold til parterne og sagen, findes i Figur 18. Sagen blev appelleret til Vestre landsret.



Figur 17: En simplificeret skitse af A og E's ejendomme, samt relevant naboejendom. Selvskabt d. 08/04-2024.



Figur 18: Et diagram over sagens parter, vidner og andre vigtige personer for den endelige afgørelse. Personernes roller og forhold til parterne er yderligere beskrevet i diagrammet. Selvskabt d. 08/04-2024

Matr.nr. 2e var tidligere ejet af E1 og lå adskilt fra moderejendommen. Matr.nr. 2e grænsede op mod matr.nr. 2f mod vest, som tidligere var ejet af F. E1 forklarede i byretten, at han siden 1955 arbejdede som landmand i nærområdet. E1 gav tilladelse til, at F måtte anvende arealet til husdyrgræsning, men aftalen indeholdt ikke tilladelser til yderligere aktiviteter.

I 1993 erhvervede sønnen N matr.nr. 2f. fra F og succederede dermed F i hans råden over matr.nr. 2e. N gjorde gældende, at han og F siden 1980 anvendte matr.nr. 2e til græsning, men også benyttede ejendommen til jagt og fiskeri. Denne udtalelse blev bekræftet af A, som var den tidligere nabo til den omtvistede ejendom. A havde på intet tidspunkt set andre benytte ejendommen regelmæssigt i det samme omfang som N og F. Yderligere udtalte B, C, D og E, at de alle havde deltaget i N og F's råden over matr.nr. 2e ved forskellige lejligheder og ved forskellige tidsperioder fra 1980 og frem.

N's råden over matr.nr. 2e skete dog uden en egentlig aftale med E1, der udtalte, at N på intet tidspunkt havde haft ret til det. E1 forklarede også, at han tidligere havde gjort indsigelse overfor F og N for at have slået græs og udøvet jagt på E1's ejendom.

I 2007 solgte E1 ejendommen til E2. En landinspektør bistod salget, og der var ingen øvrige rettigheder over arealet. Kort tid herefter kontaktede E2 N med et ønske om, at N skulle fjerne sine effekter fra ejendommen. N nedlagde efterfølgende sag an mod E2 om vunden ejendomshævd.

Landsretten fandt ikke, at der kunne vindes ejendomshævd, da F's råden frem til 1993 var sket i overensstemmelse med en mundtlig aftale med E1, og dermed ikke var retsstridig. N's succederende råden havde ikke fundet sted i hævdstid, hvorfor der ikke kunne vindes ejendomshævd.

9.6.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev først anlagt for Retten i Århus og den 10. december 2012 afsagde retten dom (sag BS 9-3036/2012). Retten fandt, at N ikke kunne opnå ejendomshævd og tog dermed E2's frifindelsespåstand til følge. N ankede efterfølgende sagen til Venstre landsret. Den 13. februar 2018 stadfæstede Venstre landsret byrettens dom. Dommen blev afsagt uden dissens.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Generel, Er ikke afsagt under særlig omstændigheder
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærke

Tabel 10: Oversigt over præjudikatsværdi for MAD 2014.227V

Sagens er i sin natur simpel. Landsretten fandt, at der ikke kunne vindes hævd, da F havde en mundtlig aftale om græsning med E1, den tidligere ejer af matr.nr. 2e. Dette blev bekræftet af E1. Begyndelsestidspunktet for den hævdeende råden var dermed først påbegyndt i 1993 og ikke 1980, hvorfor kravet om de 20 år ikke var opfyldt. Sagen understøtter således den allerede eksisterende praksis indenfor hævd vedrørende retsstridig og retmæssig råden, hvilket højner dens præjudikatsværdi.

Landsretten forklarede slutteligt hvorfor F og efterfølgende N måtte have ageret i ond tro, ved at benytte ejendommen til mere end hvad der var betinget i den mundtlige aftale med E2.

"Idet [N]'s forældre indgik en aftale om at måtte bruge matr.nr. 2e til græsning, kan de ikke have været i god tro om, at de uden en tilsvarende aftale måtte bruge arealet til andre formål, herunder jagt og fiskeri."

Landsretten fandt således, at F's aftale med E1 betød, at F var vidende om, at arealet ikke var hans og, at han derfor var nødsaget til at få en accept fra ejeren om benyttelse heraf. F var af denne grund også vidende om, at hans råden af ejendom blev begrænset af aftalen og, at hans råden, som overskred aftalen, var retsstridig.

9.6.3. Eftervirkning af sagen

Sagen understreger hvad der anses som værende retsstridig og retmæssig råden, herunder, at der retmæssige råden skal have fundet sted i 20 år, før ordinær hævde kan vindes.

Sagen er samtidig med til at behandle forholdet om god og ond tro i forbindelse med hævdesager, og viser, at der, i overensstemmelse med teori vedrørende aftaler, ikke er forskel på bestemmelserne afhængig om aftalen er skriftlig eller mundtlig. F havde en mundtlig aftale med E1 om, at han måtte benytte ejendommen til græsning. F og efterfølgende N havde dermed udøvet deres råden på en sådan måde, at den overskred aftalens betingelser, da de også drev jagt og fiskeri på området. Sagen kan således bruges til at illustrere hvornår den hævde part agerer i så ond tro, at hævde ikke kan opnås.

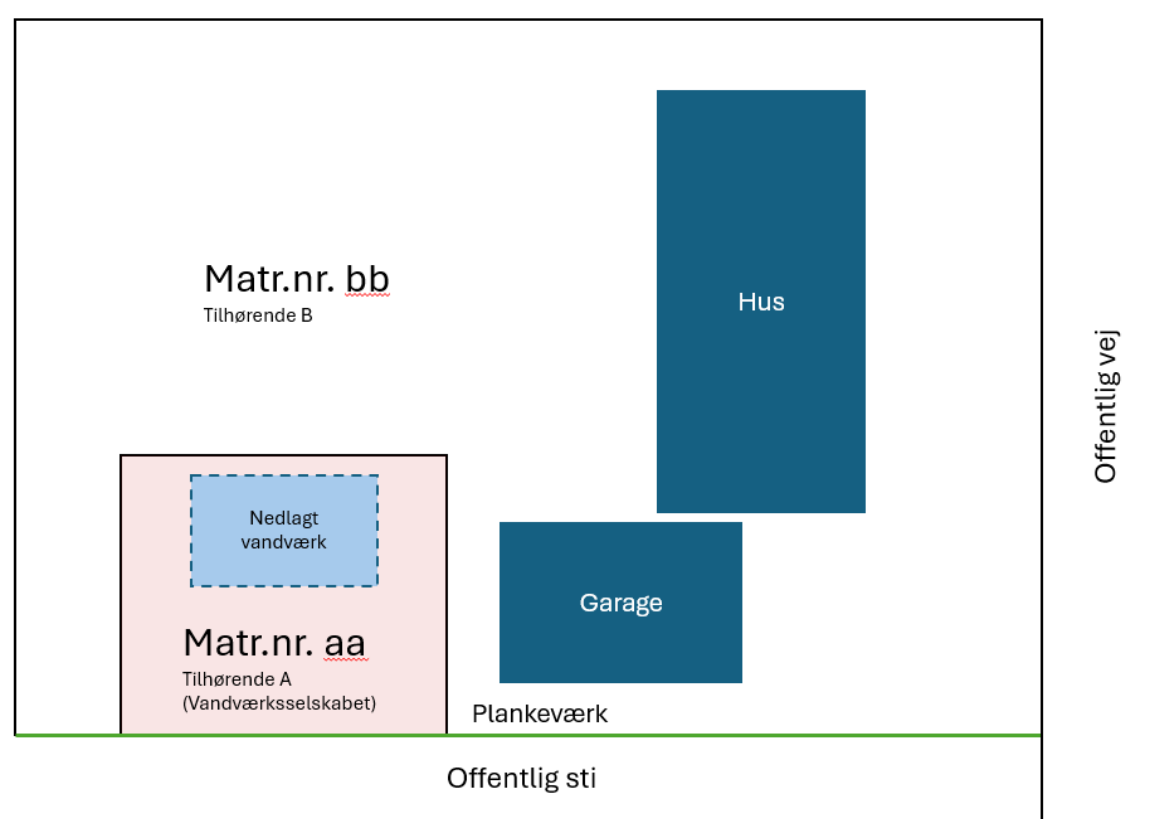
9.7. BS-32771/2020-V - Nedlagt vandværk

”Ikke ejendomshævd, uanset der var udøvet en ejers råden over arealet i mere end 20 år, da rådighedsudøvelsen var sket i henhold til tilladelse fra ejendommens ejer og dermed ikke var retsstridig.”

(KU, 2021)

9.7.1. Beskrivelse af sagen

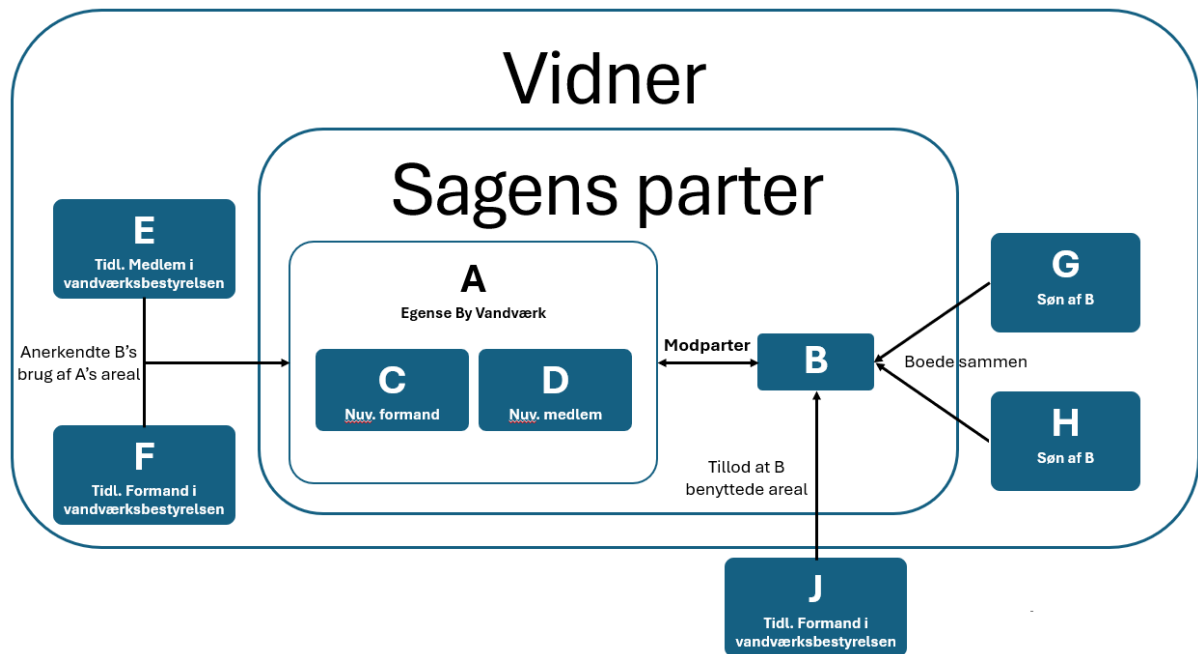
Denne sag omhandlede et vandværk i byen Egense i Nordjylland, der var ejet af det lokale vandværksselskab A. A ejede en række arealer i området, deriblandt matr.nr. aa, som var beliggende omringet af en anden ejendom matr.nr. bb, som var ejet af B. Ejendommenes forhold kan nærmere forstås ved at se skitsen på Figur 19. Sagens parter er også opstillet i et diagram vist på Figur 20.



Figur 19: En simplificeret skitse af A og B's ejendomme. Det omtvistede areal er markeret med rød og plankeværket med en grøn linje. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold. Selvskabt d. 10/04-2024

B flyttede ind på sin ejendom, matr.nr. bb, i 1987. Nogle få år senere blev vandværket, der havde stået inde på matr.nr. aa, nedlagt og fjernet. Efter et par år var matr.nr. aa fuldstændigt ryddet, og E, der var et daværende bestyrelsesmedlem af A, blev sat til at vedligeholde grunden i form af at slå græs og fjerne ukrudt. I 1996 var ukrudtet begyndt at vokse ind på B's ejendom,

og B begyndte at fjerne ukrudtet og slå græsset for begge ejendomme. Det førte til en kontakt mellem B og J, der dengang var A's formand. J fortalte B, at B frit måtte bruge matr.nr. aa som hun ønskede, hvilket B forstod som, at grunden skulle betragtes som overdraget til hende. A's bestyrelse havde derimod betragtet samtalen som en aftale om, at B måtte benytte matr.nr. aa mod, at B vedligeholdte grunden. B opsatte sidenhen diverse brugsgrenser, senest et plankeværk, omkring begge matrikelnumre.



Figur 20: Et diagram over sagens parter, vidner og andre vigtige personer for den endelige afgørelse. Personernes roller og forhold til parterne er yderligere beskrevet i diagrammet. Selvskabt d. 08/04-2024

I 2019, 23 år senere, ønskede bestyrelsen af A at rykke en brønd, der lå længere henne ad den offentlige sti, hen til at ligge på matr.nr. aa. De ønskede derfor at formalisere aftalen mellem A og B ved at skriftliggøre den. Det nægtede B, da hun var af den opfattelse, at hun i den tid, hun havde rådet over grunden, havde vundet hævde over den. Da A's bestyrelse og B ikke kunne blive enige om en ny aftale, blev tvisten anlagt for domstolene. B og hendes to sønner samt to nuværende og to tidligere bestyrelsesmedlemmer afgav vidneforklaringer, som vist på Figur 20.

Ved retssagens forberedelse indsendte A's bestyrelse en række protokoludskrifter af nogle bestyrelsesmøder fra 1994, 1996 og 2011. Disse protokoludskrifter omtalte bestyrelsens kendskab til og accept af, at B benyttede A's ejendom. C, der var bestyrelsens formand, da sagen blev anlagt, havde været i bestyrelsen siden 1996. C forklarede, at protokoludskriften fra 1994 viste, at bestyrelsen efter nedlægningsen af vandværket stadig betragtede matr.nr. aa som ene og alene ejet af A. Protokoludskriften fra 1996 refererede til en generalforsamling, hvor

bestyrelsen besluttede, at man skulle lade B benytte matr.nr. aa, så længe hun også vedligeholdte grunden. Denne aftale blev aldrig skriftliggjort. C forklarede, at ingen i bestyrelsen forstod dette som, at grunden blev overdraget til B.

Det tidligere bestyrelsesmedlem E afgav en forklaring, som støttede C's forklaring og tilføjede, at generalforsamlingen specifikt inkluderede et punkt i dagsordenen om matr.nr. aa, da B havde klaget over ukrudtet. E fortalte, at den daværende formand J, havde talt med B om, at lade B råde over matr.nr. aa. Ved landsretten understregede E, at det var som følge af dette, at J besluttede, at situationen vedrørende matr.nr. aa skulle afgøres ved en generalforsamling. E havde ifølge ham selv vedligeholdt grunden, indtil B overtog vedligeholdelsen.

C forklarede yderligere, at protokoludskriftet fra marts 2011 viste, at man til en forsamling besluttede, at man skulle sende B en påmindelse om, at matr.nr. aa stadig tilhørte A. Denne forsamling og den tilhørende beslutning opstod som følge af et brev, der var blevet sendt til bestyrelsen fra B's søn G på vegne af B. Brevets indhold er ikke offentliggjort, men må have indeholdt en formulering, som antydte, at B betragtede matr.nr. aa som hendes ejendom. Dette understregede C også overfor Landsretten - Brevet blev skrevet for at undgå, at B potentielt kunne vinde hævde.

D, der var et nyere medlem af A's bestyrelse, havde ikke deltaget i nogle af de tidligere generalforsamlinger. D forklarede, at bestyrelsen stadig kendte til deres ejerskab af matr.nr. aa efter alle årene hvor B benyttede over ejendommen. Da bestyrelsen ønskede at gøre aftalen skriftlig i forbindelse med den ønskede anlæggelse af en ny brønd, var det D, der var blevet sat til at udarbejde udkastet til en lejekontrakt vedrørende B's brug af matr.nr. aa. Aftalen ville give B brugsret, så længe hun ejede naboejendommen. B afslog, da hun havde forstået den oprindelige aftale fra 1996 anderledes.

F var formand i bestyrelsen fra 2011, dvs. efter J, men før C. F forklarede samhörigt med C, at forsamlingen i marts 2011 besluttede, at der i juni 2011 skulle sendes en påmindelse til B i form af et brev. Dette brev er heller ikke offentliggjort, men indholdet tyder på at have understreget, at A var den retmæssige ejer af matr.nr. aa.

B bestred at have modtaget brevet af juni 2011 og forklarede derudover de samme forhold, som er beskrevet foroven. Om hendes samtale med J i 1996 forklarede B ifølge domsskrivelsen, at J sagde, at *"arealet ikke skulle bruges. Det skulle hun bare tage, da de ikke kunne være bekendt, at det så sådan ud og at det var for lidt at handle om."* Det var dette, som hun betragtede som

en overdragelse af matr.nr. aa til hende. B forklarede senere til landsretten, at der aldrig havde været nogen fra A, som havde vedligeholdt grunden i hendes ejertid.

Byretten og landsretten fastslog enigt, at J's tilladelse til B om at benytte matr.nr. aa, og de efterfølgende protokoller der viste, at A's bestyrelse accepterede B's råden frem til 2019 medførte, at B's råden havde været retmæssig, og derfor ikke opfyldte kravet om retsstridig råden for at kunne vinde hævde. Begge instanser gav dermed A medhold i sagen.

9.7.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev først anlagt for retten i Aalborg d. 9. maj 2019. Lidt over et år senere d. 12. august 2020 afsagde byretten sin afgørelse, der herefter blev anket af B. Landsretten gennemgik sagen og afsagde dom d. 17. september 2021. Sagen blev afsagt uden dissens.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Konkret, Den hævde indgik en aftale, uvidende herom
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærke

Tabel 11: Oversigt over præjudikatsværdi for BS-32771/2020-V

Ved begge instanser anerkendte B at have talt med J, hvorfor afgørelsen udviklede sig til et spørgsmål om, hvordan den mundtlige aftale skulle betragtes. Samtalen ville, uanset B's påstand om samtalen med J var en aftale eller ej, altid have været betragtet som en aftale efter aftaleloven. Der var dog stadig uenighed om, hvorvidt aftalen var en fuldstændig overdragelse af matr.nr. aa, eller bare en tilladelse til at benytte arealet mod, at det blev vedligeholdt. Til dette blev der særligt lagt vægt på udtalelserne fra C, D og E, der understøttede hinanden, samt protokollerne, der efter rettens opfattelse ikke efterlod tvivl om aftalens oprindelige formål. Landsretten opsummerede begge instansers argumentation således:

”At Vandværk [A] under forløbet har accepteret [B]’s benyttelse af arealet mod, at hun stod for vedligeholdelse heraf, støttes af forklaringerne fra [C], [E] og [D] og af de fremlagte protokoludskifter fra bestyrelsesmøde og generalforsamlinger, hvoraf blandt andet fremgår, at spørgsmålet om [B]’s brug af arealet flere gange har været drøftet.”

Sagen bidrager til den generelle forståelse af hvilke beviser, der er brugbare til at understøtte, at en aftale, som man selv forstår den, er indgået. Den afklarer også, hvordan en konkret sag håndteres, hvis der er uenighed mellem sagens parter om den mundtlige aftales oprindelige formål eller indhold.

9.7.3. Eftervirkning af sagen

Sagen er med til at understrege aftalerettens lempelige betingelser for indgåelsen af en aftale, jf. afsnit 7.1.2.2. En mundtlig aftale er ikke betinget af en specifik struktur eller udformning, men kan blot være et løfte givet af den ene part til den anden, hvilket i den specifikke sag var et løfte om fri benyttelse af ejendommen mod, at jordstykket blev vedligeholdt. B accepterede således aftalen ved at opretholde vedligeholdelsen, selvom hun misforstod aftalens forhold.

Disse lempelige betingelser kan dog medvirke til forvirring om, hvorvidt en mundtlig aftale er indgået eller ej. I den pågældende sag forklarede B, at hun havde fået tilladelse til at benytte arealet, men hævdede, at der ikke var indgået en egentlig aftale imellem de to parter. Sagen fastslår således, at indgåelsen af en mundtlige aftale er uafhængig af partners egen opfattelse af hvad der er en aftale, og om der er indgået en aftale. Hvis indholdet af den pågældende samtale kan bevises, vil aftalens ordlyd vægtes højere end ene parts opfattelse heraf.

”Efter bevisførelsen herunder forklaringerne fra [E] og [C] om, at der tilbage i 1996 blev indgået en mundtlig lejeaftale med [B] om brug af arealet mod vedligeholdelse (...). Dette understøttes af [B]’s egen forklaring om, at vandværkets formand, [J], kort tid efter at hun havde erhvervet ejendommen, sagde, at hun vederlagsfrit kunne få arealet.”

Sagen er slutteligt med til at illustrere hvorledes andet bevismateriale kan påvise eksistens af en mundtlig aftale. Ud over vidneforklaringer, er skriftlige protokoller fra diverse generalforsamlinger blevet anvendt. Disse protokoller viser ikke noget om de nærmere betingelser ved den mundtlige aftale eller dets indhold, men er et bevis på dets eksistens og på, at bestyrelsens opfattelse af aftalens forhold er korrekt. Dette er i overensstemmelse med sag BS-19215/2019-OLR ”Politiforbundet mod Kinakulturministeriet”, hvor en overdraget nøgle blev brugt som bevisgrundlag for en mundtlig aftales eksistens.

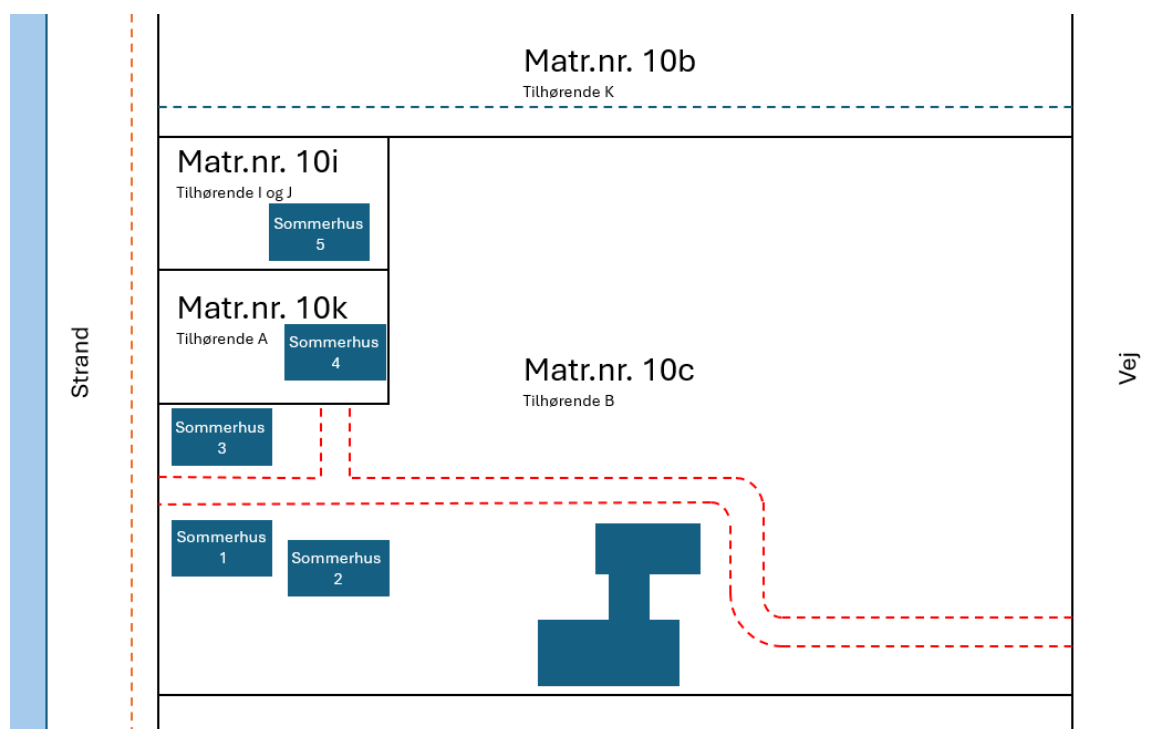
9.8. U.1997.232Ø – Sommerhusejere benytter markvej

”Hævd på vejadgang for gående og cyklende færdsel.”

(Karnov, 2024)

9.8.1. Beskrivelse af sagen

Sagen omhandler fem sommerhuse liggende ud til en strand bag en landbrugsejendom. Tre af sommerhusene hører under landbrugsejendommen, som var ejet af B, der havde arvet ejendommen fra hendes afdøde far. B havde udlejet de tre sommerhuse. Det fjerde sommerhus var ejet af L, men grunden hvorpå sommerhuset stod lejede L af A, som ejede grunden. Det femte sommerhus var ejet af K, som ejede naboejendommen matr.nr. 10b, men grunden hvorpå sommerhuset stod var ejet af et ægtepar I og J, som oprindeligt havde købt sommergrunden af J's forældre. De geografiske forhold kan findes på Figur 21, hvorpå grundenes ejere er noteret frem for sommerhusejerne. Sagens parter er også opstillet i et diagram vist på Figur 22.

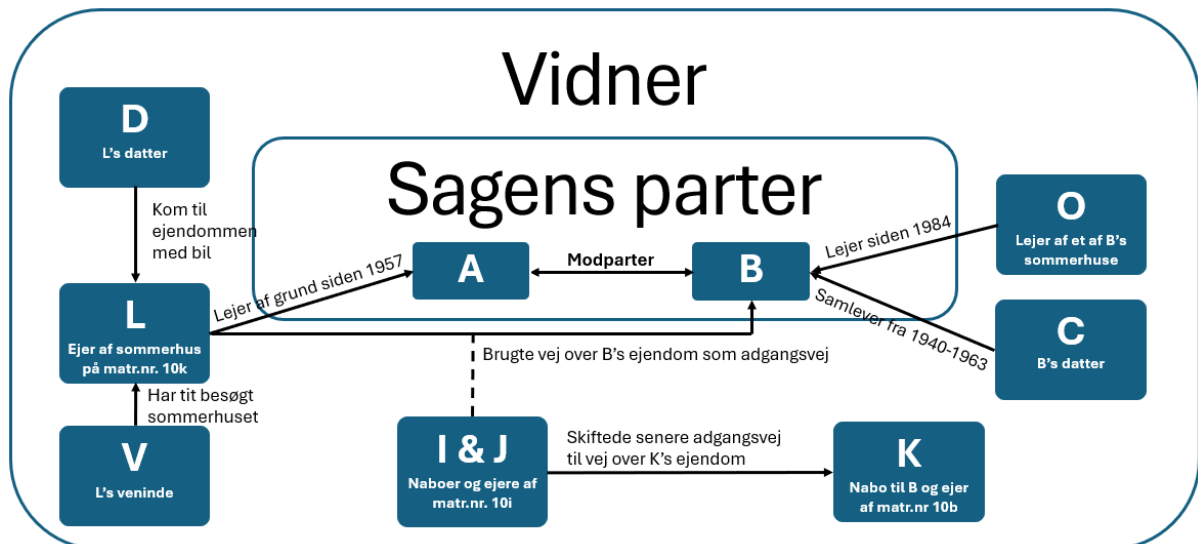


Figur 21: En skitse af de forskellige ejendomme, som var involveret i sagen. Den bestridte adgangsvej til matr.nr. 10k er i dommen beskrevet som vist ved de stiplede røde linjer. En anden eksisterende vej på matr.nr. 10b er vist med blå stiplede linjer, og en gammel slidt sti langs stranden er markeret med orange. Skitsen er ikke i korrekt størrelsesforhold.

Selvskabt d. 12/04-2024

A og B havde tidligere været modparter i to tidligere retssager. Den første sag, der blev afsluttet i 1992, omhandlede en tvist om hvem, der ejede matr.nr. 10k – denne vandt A. Dernæst fulgte en sag vedrørende hvem sommerhusejeren L skulle betale leje for grundarealet til. Som følge af den uenighed, som førte til den første retssag, havde B opkrævet leje af L fra 1986-1990.

Her fik A også medhold i, at lejen i stedet skulle være blevet betalt til hende. Sagen, som beskrives i dette projekt, var altså den tredje retssag mellem A og B, og omhandlede denne gang om B skulle anerkende, at A, gennem L som lejer, havde vundet servituthævd i form af en vejret over B's ejendom.



Figur 22: Et diagram over parterne og deres forhold til de tilhørende vidner. I denne sag har mange af vidnerne været naboer længe, og der er derfor flere tilhørsforhold imellem hinanden, end hvad der kunne vises i dette diagram. Derfor er kun de vigtigste tilhørsforhold medtaget. Selvskabt d. 15/04-2024

På et tidspunkt nær sagens begyndelse eller under sagen må A have været afgået ved døden, da der i domsskrivelsen står, at parterne i sagen var boet efter A samt B. I denne gengivelse vil boet efter A dog simplificeres til også at blive kaldt A, af hensyn til forståelsen af sagen. A påstod, at L havde benyttet en vej over B's ejendom i hele den periode, hun havde ejet sommerhuset på grunden, dvs. fra 1957 og 37 år frem til sagens startdato i 1994. B påstod derimod, at vejen over hendes ejendom kun blev benyttet af L og enhver anden, hun mundtligt havde givet lov. I den resterende tid blev der gået langs en lille sti på stranden for at komme til sommerhuset. Begge parter indkaldte naboer og familiemedlemmer for at bevidne i sagen. Disse vidner kan ses på Figur 22.

L, hvis råden som hele sagen byggede på, forklarede, at hun havde benyttet vejen gennem B's ejendom til at komme hen til ejendommen. Hun havde af B's far, den tidligere ejer af B's ejendom matr.nr. 10c, fået lov til først at parkere ved gårdspladsen på B's ejendom, og senere køre hele vejen ned til sit eget sommerhus. L's vidneforklaring var understøttet af L's datter D. D tilføjede yderligere, at der var et hul i hækken mellem B og K nede ved stranden, der således havde betydet, at det fysisk havde været muligt at have brugt vejen på K's ejendom.

B bestred derimod, at vejen på hendes ejendom alene havde været benyttet af hende og de tre sommerhuslejere på hendes ejendom, på nær i perioden 1986-1990, hvor hun opkrævede leje af L. B mente, at L måtte have brugt en gammel sti langs stranden videre forbi B's ejendom og ud andetsteds, formentlig en offentlig vej 350 m syd for L's sommerhus. En af B's lejere O forklarede, at han havde to adgangsveje: Den første var over B's ejendom i forbindelse med hans lejeaftale. Den anden var over naboen K's ejendom via stien på stranden. B's datter C nævnte også, at hun kunne huske, at der havde eksisteret en åbning i hækken til K's ejendom, som alle sommerhusene dernede kunne have benyttet som adgangsvej. Derfor mente hun også, at L måtte have gjort dette i stedet for at have krydset B's ejendom. Hverken B, C eller O nævnte noget om, at B's far havde givet L og D lov til at køre igennem ejendommen og benytte den vej som adgangsvej før 1986.

Parternes naboer, det vil sige ægteparret I og J samt K, afgav også vidneforklaringer. I og J nævnte, at de tidligere også havde benyttet vejen over B's ejendom i direkte kontrast til B's forklaring om, at de ikke havde. Dog havde de i de seneste år selv benyttet den anden vej, der fører fra deres matr.nr. 10i gennem naboen K's ejendom matr.nr. 10b. I og J fortalte yderligere, at de kunne huske, at de tidligere ejere, J's forældre, også benyttede vejen over B's ejendom, indtil de fik en bil i 1978, hvorefter de også skiftede til at benytte vejen over K's ejendom. K fortalte selv, at han kun havde givet I og J lov til at færdes over hans egen ejendom. Inden han havde givet lov til dette, brugte I og J vejen over B's ejendom. K var heller ikke interesseret i at give lov til, at ejeren af "parcel nr. 3" måtte benytte hans vej. Det er uvist, om parcel nr. 3 hentyder til sommerhuset, hvor O boede, eller L's sommerhus.

I byrettens afgørelse blev der lagt vægt på nogle fysiske beviser. Det første var stedets fysiske udseende: Ud fra matr.nr. 10k fandtes der en havelåge, der gav adgang til matr.nr 10c, og derfra en nedtrådt sti, som var forbundet med det hjulspor, som A og L påstod, at L havde benyttet sig af i hævdstid. Det andet var et kort fra en opmåling af en landinspektør, måske i forbindelse med en af de to tidligere sager, hvorpå vejen, eller dele af vejen, som L påstod at have benyttet, var anmærket på kortet.

Byretten fandt det ikke bevist, at der havde været tale om en synbar råden og vurderede, at hvis der kunne vindes hævdstid, skulle det være alderstidshævdstid. Dog mente byretten ikke, at der var sket en særlig råden i alderstiden således, at der kunne være tale om hævdstid, og gav derfor B medhold i sagen. A appellerede herefter til Landsretten.

Til Landsretten forklarede L supplerende, at havelågen ud til B's ejendom og tilhørende sommerhuse havde eksisteret i hele den tid, hun havde boet der, hvilket var siden 1957. Derudover forklarede hun, at stien over B's ejendom var nødvendig, hvis man havde bagage med, og var også benyttet af postbuddet til at komme til ejendommen. Dette blev også understøttet af L's veninde V. V havde kendt L og besøgt hende i sommerhuset i flere årtier ved at krydse igennem B's ejendom. J vidnede yderligere om, at L både havde benyttet stien langs stranden og vejen over B's ejendom. B afgav en supplerende forklaring om, at den tidligere ejer af L's sommerhus altid brugte stien langs stranden i stedet for gennem hendes ejendom. Yderligere havde hun gjort indsigelse imod enhver form for færdsel siden den første dom i 1992, hvilket tvang L til kun at benytte stranden i de seneste år.

Landsretten var uenig med byretten, og konkluderede, at den råden der havde været var synbar, og derfor kunne opfylde kravet til ordinær hævde, der opfyldes ved 20 års råden. Landsretten mente, at dette var opfyldt for gående og cyklende færdsel. Dog var bilkørsel faldet ind under en særlig aftale. Landsretten dømte derfor, at A gennem L havde vundet servituthævde i form af vejret over B's ejendom for gående og cyklende færdsel.

9.8.2. Vurdering af sagens præjudikatsværdi

Sagen blev først anlagt i byretten i Assens d. 8. december 1994. Byretten afsagde sin dom d. 6. maj 1996, hvorefter sagen blev anket til Landsretten, som afsagde sin dom d. 19. november 1996. Dommen blev afsagt uden dissens.

Præjudikatsværdi	
Faktorer	Udfald
Instans	Landsretsdom
Dissens	Nej
Konkret eller generel	Generel, Er ikke afsagt under særlig omstændigheder
Generel praksis	Ja, Retsstridig kontra retmæssig råden
Styrken af præmisserne	Stærke

Tabel 12: Oversigt over præjudikatsværdi for U.1997.232Ø

I landsretsdommen blev der argumenteret for, at der var tale om en synbar råden ud fra de fysiske forhold og ud fra L, D og V's vidneforklaringer. Da der var en havelåge mellem A og B's grund og en nedtrådt sti ud fra den, var dette nok til at kalde L's råden for synbar.

Vedrørende spørgsmålet om denne råden var sket efter en aftale udtalte landsretten således:

”Det må henstå som uvist, om ejeren af matr.nr. 10 e på noget tidspunkt har gjort indsigelse mod eller givet tilladelse til denne færdsel, der nødvendigvis har indebåret færdsel også fra Mariendalsvej gennem vejen forbi bygningerne til nr. 35 ([B's] ejendom) og videre ad det etablerede spor ned til stiens begyndelse. [...] Derimod må det lægges til grund, at al bilkørsel er sket i medfør af særlig tilladelse, således at der ikke er vundet ret ved hævde hertil.”

L's forklaring om tilladelsen givet af B's far samt udtalelserne fra I og J må således have haft en betydning for landsrettens afgørelse. Det var B's far ifølge vidneforklaringerne, som oprindeligt gav L lov til at komme ned til sommerhuset med D's bil. Dette måtte sidenhen have ophørt ved B's overtagelse af ejendommen. Ligeledes antyder I og J's vidneberetning, at man havde skiftet adgangsvej som følge af erhvervelsen af en bil.

9.8.3. Eftervirkning af sagen

To forhold er interessante ud af denne sag. Det første forhold er hvordan sagen viser, at de fysiske forhold omkring de involverede ejendomme, i dette tilfælde en havelåge og en sti forbundet dertil, ikke kun kan bruges som bevis for hævdsbrug. Det spor, som der var blevet dannet mellem stien og vejen til sommerhusene på B's ejendom, var med til at understrege, at der havde fundet en brug af vejen sted for gående og cyklende. Dette i overensstemmelse med L's udsagn, hvilket og modbeviste B's påstand om, at der kun havde været færdsel på vejen, som hun havde kendt til og tilladt.

Det andet forhold er hvordan aftalens forhold relaterer til god og ond tro. Hvis denne sag sammenholdes med sag MAD 2014.227V, der er beskrevet ovenfor i afsnit 9.6, kan man forledes til at tro, dette afsnits dom burde have være vurderet, at L var i ond tro efter samme begrundelse som i MAD 2014.227V. Dog er der her tale om en mere naturlig sammenhæng i aftalens forhold. I MAD 2014.227V blev en græsningstilladelse benyttet til at gå på jagt i området. To rettigheder, der ikke er sammenhængende. I stedet er der her tale om en tilladelse til at køre med bil, som blev brugt til også at færdes med cykel eller til fods. Der kan ikke på samme måde være tale om råden af vejen ved ond tro.

10. Systematisering af sagerne

Som nævnt i afsnit 6.4 kan der oplistes seks hovedbetingelser, som alle skal være opfyldt for at kunne vinde hævde. Disse betingelser udgør dermed også bevistemaerne ved en eventuel hævde. I projektet er der blevet analyseret otte retssager vedrørende hævde. De har det til fælles, at en mundtlig aftale indgik som en væsentlig del i enten parternes anbringender og/eller i den respektive rets begrundelse for deres resultat. I nedenstående tabel er sagerne inddelt efter hvilke af hovedbetingelserne, der enten har været omtvistet i sagen eller har haft en særlig indflydelse, og som retten dermed specifikt tog stilling til.

Hovedbetingelse	Sager
Faktisk og kontinuerlig råden	- U.1997.232Ø – Sommerhusejere benytter markvej
Retsstridig råden	- Alle sagerne berører denne betingelse
God tro ved etableringstidspunktet	- MAD 2014.227V – græsningstilladelse & ond tro - TfL 2002.277V - Vejret fortrængt
Individualiseret råden	- Ingen af sagerne berører specifikt denne betingelse
Uafbrudt råden	- Ingen af sagerne berører specifikt denne betingelse
Overensstemmelse med offentlige forskrifter	- MAD 2014.227V – græsningstilladelse & ond tro

Tabel 13: Systematisering af projektets sager ud fra de beskrevne hovedbetingelser i teorien

I sagen U.1997.232Ø ”Sommerhusejere benytter markvej”, var det især spørgsmålet som faktisk og kontinuerlig råden, som var i centrum. Grundejeren A havde lagt sag an mod sin nabo B om, at A, gennem lejer L, havde vundet servituthævd på markvej gennem B’s ejendom, nærmere beskrevet i afsnit 9.8. L argumenterede for, at hun siden 1957 havde benyttet markvejen og, at hun af den tidligere ejer sågar havde fået tilladelse til benytte markvejen med køretøj. I byretten og i den efterfølgende sag i landsretten blev diverse vidner afhørt, som understøttede L’s forklaring, og en havelåge fra A’s ejendom og ud til markvejen var især udslagsgivende ved landsrettens begrundelse dets afgørelse. Landsretten fandt, at

ovenstående beviser var tilstrækkelige og gav A medhold i, at deres råden var faktisk og kontinuerlig gennem lejeren L.

Den anden hovedbetingelse ved hævde er en retsstridig råden, hvilket indebærer, at den hævdedes råden ikke må være betinget af en foreliggende aftale, se afsnit 6.4.2. Dette inkluderer naturligvis alle sagerne i dette projekt.

Den tredje hovedbetingelse indebærer, at den hævdede skal have været i god tro ved etableringstidspunktet, se afsnit 6.4.3. Ved sag MAD 2014.227V indgik sagsøgeren en aftale med den tidligere ejer af en naboejendom om en specifik aktivitet (husdyrgræsning). De efterfølgende år overskred sagsøgeren denne aftale i form af yderligere aktiviteter på ejendommen. Landsretten argumenterede her for, at sagsøgeren var i ond tro, da vedkommende bevidst ikke havde indgået en tilsvarende aftale om disse aktiviteter, hvorfor der ikke kan vindes hævde. Ved sag TfL 2002.277V blev en potentiel mundtlig aftale ekstingveret af et skøde, hvori der stod, at der ikke fandtes nogle utinglyste aftaler på deres ejendom. Landsretten henviste i begrundelsen for dens afgørelse, at ekstinktion udelukkende kunne finde sted, fordi retten vurderede, at den ekstingverende var i god tro jf. TL § 5.

Hovedbetingelserne om individualiseret råden og uafbrudt råden, jf. afsnit 6.4.4 og 6.4.5, er der ikke taget stilling til i nogen af sagerne, da der ikke nedlagt påstand herom. Flere af de fravalgte sager som set i bilag 1 indeholdt situationer, hvor individualiseret råden og uafbrudt råden var et omdrejende spørgsmål. Dog gjaldt det for disse sager, at de manglede relevans, da sagerne enten ikke var hævdesager, ikke indeholdt en vigtig mundtlig aftale eller, ikke indeholdt en tvist om den mundtlige aftale.

Den sidste hovedbetingelse indebærer, at den hævdede råden ikke må stride mod offentlige forskrifter, se afsnit 6.4.6. Ved sag MAD 2014.227V nedlagde sagsøgeren hovedpåstand om, at sagsøgte skulle anerkende, at sagsøgeren havde vundet hævde på retten til at disponere over det omtvistede areal til blandet andet jagt. Sagsøgte gjorde gældende, at det omtvistede areal faktisk var under 5 HA, hvorfor det ifølge JVL § 18, stk. 2 var ulovligt for sagsøgeren at drive jagt herpå. Sagsøgerens råden var med andre ord i strid med offentlige forskrifter, hvilket udgjorde en af årsagerne til, at der ikke kunne opnås hævde.

11. Diskussion

Projektets otte undersøgte sager giver tilsammen et godt indblik i hvordan mundtlige aftaler behandles ved hævdsager. Både i forhold til de beviser, der skal til for at eliminere enhver tvivl om hvorvidt der findes en aftale, men også i forhold til, hvad der skal til for at overbevise retten om, at aftalens er, som man selv beskriver den, når modparten siger noget påstår anderledes. I sager som BS-9935/2022-Ø jf. afsnit 9.1 anvender retten i sine præmisser sætningen ”under disse omstændigheder”. Dette kan både ses som de generelle omstændigheder af når forhold ikke stemmer overens med den oprindelige aftales formål, eller de mere konkrete og detaljerede omstændigheder, som kun gælder for den sag. I flere projektets sager, er det spørgsmålet, om disse kan danne det fornødne grundlag for at kunne udlede en teori om mundtlige aftaler i praksis ved retssager.

Fælles for de fleste af projektets sagerne er, at de blev afgjort i Landsretten, hvilket også er normen. Det er uvist i nogle af sagerne og i så fald hvor mange af sagerne blev søgt om tredjeinstansbevilling til Højesteret, som i så fald må være blevet afvist af procesbevillingsnævnet.

Projektets otte sager er en forholdsvis lille sample size og det kan alt andet lige ikke give et fuldstændigt indblik i retspraksis, uanset det er et mindre område som mundtlige aftaler i hævdsager. Selvom sagerne kan give mange forklaringer på forskellige problemstillinger, er der stadig forhold, der ikke kan besvares på baggrund af projektets sager. Ét af disse forhold er spørgsmålet om PLA §42. Det fremstår på visse punkter uklart om den kan anvendes ved alle former for aftaler og således ikke kun mundtlige. Det er endnu ikke afprøvet ved domstolen, om en gyldig aftale mellem to private personer om bestemmelser der kan lokalplanlægges kan eksistere uden, at kommunalbestyrelsen skal godkende aftalen. Argumenterne herom fremgår af afsnit 7.1.2.4. Af forarbejderne til PLA §42, må det lægges til grund, at formålet med bestemmelsen var at forhindre enhver aftale af lokalplanlæggende natur mellem to parter i at være gyldig uden, at kommunen havde fået mulighed for at have noget at skulle have sagt og dermed fastholde sin planstyrende magt. Dette ville dog kræve yderligere undersøgelser og analyser af området, for at forstå alle forskellige holdninger, herunder finde og undersøge eventuelle dommers individuelle ræsonnementer i deres vurderinger, der måtte omhandle emnet, for endeligt at kunne besvare forholdet.

Et andet forhold er vægtningen af beviser. På trods af fleres af sagers begrundelser i forhold til hvilke beviser, der medførte dommenes udfald, er der en usikkerhed omkring hvilke beviser

der kan inddrages og få relevans i en sags vurdering. For eksempel er en syn- og skønsvurdering af en uafhængig landinspektør ofte involveret i hævdsager med henblik på at give en faglig og uvildig vurdering af skellenes beliggenhed. I ingen af projektets otte sager indgår en syn og skøn i dommens begrundelser. Dette på trods af syn- og skønsforretningens afgørende bevismæssige vigtighed.

Udover dette er forholdet om den præcise struktur af den bevisbyrde, som ejeren af ejendommen der kræves hævde på, har med at bevise, at der har eksisteret en aftale, der gør den hævdenes råden retmæssig, også interessant. Flere af projektets sager giver et tydeligt indblik i hvilke beviser, der kan bevise en mundtlig aftale, og hvilke krav der er tilstrækkelige til at bevise både den mundtlige aftales eksistens, men også at fastlægge den mundtlige aftales indhold i tilfælde af uoverensstemmelse om dette.

Hvis man derimod ser afsnit 5.3, hvor beviskrav for den oprindelige hævdsråden bliver gennemgået, kan det ikke konkluderes ud fra projektets sager, om der findes et hierarki inden for bevisformerne for en mundtlig aftale. Derimod kan man ud fra sagerne finde flere fællestræk mellem sagernes præmisser og den opstillede teori vedrørende aftaler generelt.

For eksempel er der fællestræk mellem sagernes indhold og teorien af den uægte bevisbyrde. Det er modparten til den part, som kræver hævde, der har bevisbyrden for at dokumentere aftalen, der gør den hævdenes råden retmæssig. Det er svært at vurdere, hvilken eller hvilke fortolkningsregler domstolene benytter i disse sager, da den ene part i projektets otte sager altid har haft bedre beviser end den anden. Men i de situationer, hvor en tvivl kunne være opstået, har dommene tilsyneladende haft et fokus på, at såfremt en aftale eksisterede, skulle den være gyldig. Dette fremgår i sagen om det forkert placerede trådhegn samt, i sagen om græsningstilladelsen, der var blevet udnyttet ved ond tro.

Når der fortsat er flere usikkerheder vedrørende området for mundtlige aftaler om hævdsager, er det relevant at overveje, om projektets otte sager reelt udgør alle relevante sager om emnet. Kunne der være flere sager, der kunne medvirke til en konklusion. Projektets sager blev som udgangspunkt identificeret ved en systematisk gennemgang af de større offentligt tilgængelige domsdatabase. Hertil blev en række sager identificeret i forbindelse med indsamlingen af empiri under problemanalysen. Udover disse, var der en række tidsskrifter, som nævnte flere sager vedrørende ejendomsret. Da adgangen til disse tidsskrifter i deres helhed indebar en høj egenbetaling, afholdt det projektet for at undersøge om disse indeholdt relevante domme. Særligt ét bestemt tidsskrift, Kendelser om Fast Ejendom (KFE), kunne potentielt indeholde

flere relevante sager. KFE refererer og gengiver sager om fast ejendom og miljøret otte gange om året.

12. Konklusion

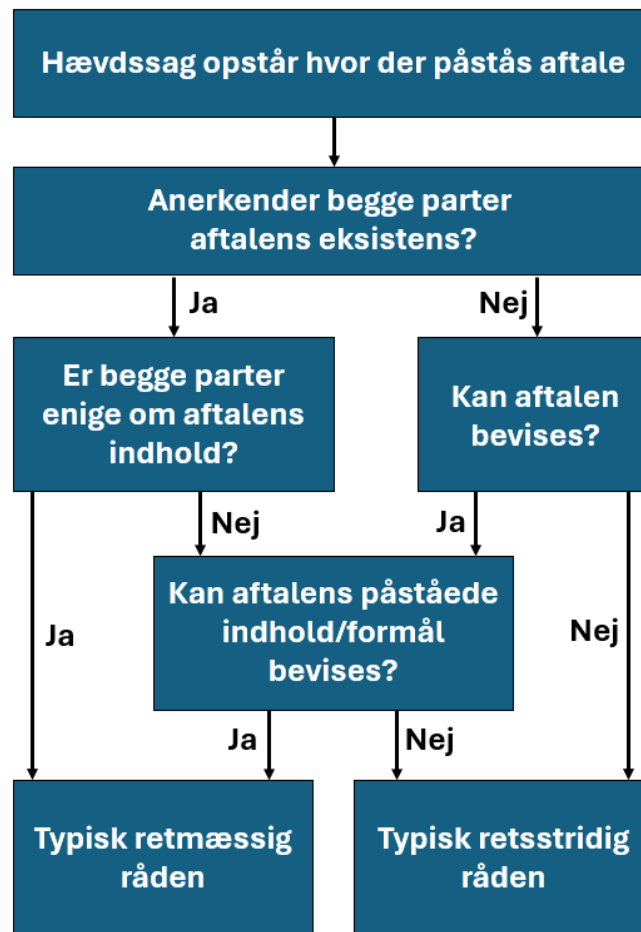
På baggrund af undersøgelsen af teori sammenholdt med analysen af projektets otte sager, kan der opstilles en konklusion om hvad, der kan fastlægges som et faktum i hævdsager med mundtlige aftaler, og hvilke problemstillinger, der endnu ikke er blevet behandlet i en retssag.

Først og fremmest er det i retspraksis fastlagt, at der i overensstemmelse med lovgivningen, ikke sondres mellem skriftlige og mundtlige aftaler. Særligt blev dette understreget i BS-9935/2022-Ø beskrevet i afsnit 9.1, hvor dommens præmisser viste, at domstolene først og fremmest søger efter at fastlægge hvad den oprindelige aftales indhold og formål var, da dette privatretligt er gældende. Dette kan under særlige omstændigheder, som i ovennævnte sag, betyde, at begge parter kan have taget fejl omkring en aftales forhold. I de andre tilfælde, hvor parterne opnår enighed om, at en mundtlig aftale eksisterer, men ellers er uenige med hinanden om aftalens forhold, vil domstolene lægge vægt på parternes beviser for deres påstande om den oprindelige aftales forhold. Dette ses i BS-32771/2020-V beskrevet i afsnit 9.7, hvor et løfte afgivet mange år før sagens begyndelse, ikke blev opfattet ens af sagsøger og sagsøgte.

Ved mundtlige aftaler er der en svær bevisbyrde at løfte for den part, der mener, at den påståede hævde er retmæssig. På baggrund af vurderingen af projektets otte sager, kan det fastslås, at aftalerne oftest bevises ud fra vidneudtalelser. Domstolene vurderer herfra vidneudtalelsernes individuelle troværdighed og bevismæssige værdi for parternes påstande, som vist i UfR 2021.3506Ø beskrevet i afsnit 9.2, MAD 1997.582Ø beskrevet i afsnit 9.5 og MAD 2014.227V beskrevet i afsnit 9.6.

Udover vidneudtalelser viste UfR 2022.513H beskrevet i afsnit 9.3, Tfl 2002.277V beskrevet i 9.4 samt BS-32771/2020-V beskrevet i afsnit 9.7, at skriftlige dokumenter kan omtale forhold, der kan understøtte påstande om aftalens eksistens og indhold. Dette er typisk skøder, hvori det kan fremgå, om der findes utinglyste byrder på ejendommen. UfR 1997.232Ø beskrevet i afsnit 9.8 viste yderligere, at de fysiske forhold på de relevante ejendomme også kan understøtte eller modbevise påstandene givet i sagen.

Det generelle forløb af en hævdsag med en mundtlig aftale som omdrejningspunkt kan altså generelt struktureres som vist ved Figur 23.



Figur 23: Et overordnet flowchart om hvordan en hævdsag med en mundtlig aftale typisk påvirkes afhængigt af hvad der bevises om aftalen. Selvskabt d. 10/05-2024

Som nævnt i diskussionen er der stadig underliggende forhold omkring mundtlige aftaler, som er uafklarede. Med hensyn til bevismateriale og bevisbyrde er det blevet fundet, at retten benytter teori og praksis vedrørende bevismateriale vedrørende aftaler, jf. afsnit 5.3. Ud fra vurderingerne af projektets otte sager tyder det på, at domstolene mest benytter sig af gyldighedsreglen som fortolkningsregel, så aftalen fortolkes på en måde, at den forbliver gyldig. Dette ses tydeligst i sagerne BS-9935/2022-Ø beskrevet i afsnit 9.1, hvor et trådhegns placering var afgørende for aftalens formål og dermed gyldighed, og MAD 1997.582Ø beskrevet i afsnit 9.5, hvor aftalens oprindelige forhold ikke kunne gyldiggøre en benyttelse udover det aftalte. Fremtidige situationer med unikke omstændigheder kan dermed vurderes ud fra at aftalens oprindelige formål og gyldighed er prioriteret.

13. Perspektivering

Projektet havde til formål at afdække det hjørne af ejendomsretten, der omhandler mundtlige aftaler i sager om hævde med henblik på at skabe forudsigelighed og på den måde at opnå en højere retssikkerhed for den almene borger i denne type sager, jf. hovedproblemformuleringen i afsnit 8.1. Af denne grund blev caseudvælgelsen indskrænket til udelukkende at indeholde hævdesager, hvor en mundtlig aftale indgår som en central del af sagen. Dette medførte et meget koncentreret problemfelt og en relativt lille observationsmængde. Det har både fordele og ulemper. Den lille mængde observationer tillod en dyberegående analyse. Dog ville en større observationsmængde alt andet lige have betydet en større diversitet og dermed en højere validering af resultatet. Havde tidsrammen været større, havde det været interessant at brede analysen ud og undersøge andre sager indenfor ejendomsret, herunder sager omhandlende vejret eller en anden form for aftale over fast ejendom, som var gennemført mundtligt. På den måde ville det have været muligt at undersøge, hvordan mundtlige aftaler og bevisførelsen heraf håndteres i lignende situationer, og trække på denne viden ved retssager som hævde. En systematisk analyse af samtlige sager indenfor ejendomsret, hvor en mundtlig aftale indgår, havde dog været al for omfattende for dette projekt.

Som en del af vurderingerne af sagernes præjudikatsværdi, blev det nævnt, hvor mange dommere, der deltog ved rettens afgørelse. Selvom dommernes navne er oplyst i alle sager, indgår de ikke i projektet, da de som udgangspunkt ikke bidrog med værdi til vurdering. Dog kunne en analyse af de enkelte dommernes holdninger gennem en systematisk analyse af deres tidligere afsagte domme potentielt have medført en forståelse for, hvordan den enkelte dommer anskuer en sag, herunder hvad de lægger særlig vægt på i deres vurdering. Analysen kunne modsat også have illustreret, at der ikke eksisterer en sammenhæng mellem dommerne og en sags resultat, hvilket ville have højnet præjudikatsværdien af projektets sager. En sådan analyse ville være yderst omfattende, og kræve en større observationsmængde for at være valid.

14. Bibliografi og sagsliste

14.1. Bibliografi

- Andersen, L. L. (2014). *Aftaleloven med kommentarer* (6. udg.). København: Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Bache, C., Kistrup, M., & Larsen, L. (2003). *Dommen*. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Blank, Andreas . (2011). *Leibniz on usucaption, Presumption, and International Justice* . Franz Steiner Verlag.
- Blume, P. (2020). *Retssystemet og juridisk metode* (4. udg.). Djøf Forlag.
- Bryde Andersen, M. (2013). *Grundlæggende Aftaleret* (4. udg.). København: Gjellerup.
- Brænder, M. (2022). *Metodologi og metode: om forskellen på værktøjer og forståelsesrammer og hvad den betyder i praksis*.
- Bukh, P. N. (2001). *Opgaveskrivning* (1 udg.). København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.
- Burns, F. (2011). Adverse possession and title-by-registration systems in Australia and England. *Melbourne University Law Review*, Vol. 35(3), s. 774-820.
- Christensen, J. S. (2018). Domsskrivning i Højesteret. I H. Udsen, J. S. Christensen, J. L. Hansen, T. Iversen, & L. Nielsen, *Festskrift til Mads Bryde Andersen* (s. 147-162). København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Dahlager, C. (2015). *Civile Retssager* (2. udg.). København: Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Danmarks Domstole. (19. Januar 2023). *Nøgletal om sagsflow og sagsbehandlingstider*. Hentet fra Danmarks Domstoles hjemmeside: <https://domstol.dk/media/pimbpqml/noegletal-2022.pdf>
- Danmarks Domstole. (2023). *Procesbevillingsnævnet - Årsberetning 2022*. Hentet fra Danmarks Domstoles hjemmeside: <https://domstol.dk/media/52vjppzpq/aarsberetning-2022.pdf>

- Deep AI. (2. maj 2024). *AI Image Generator*. Hentet fra Deep AI Website: <https://deepai.org/machine-learning-model/text2img>
- Den Store Danske. (2024). *Obligationsret*. Hentet fra Den Store Danske online: <https://denstoredanske.lex.dk/.taxonomy/3843>
- Djøf Forlag. (03. 03 2016). *Lighedsgrundsætningen*. Hentet fra eLov: <https://www.elov.dk/juridisk-ordbog/lighedsgrundsætningen/>
- Domstolsstyrelsen. (16. februar 2024). *Domstolsstyrelsens organisation*. Hentet fra Domstolsstyrelsens hjemmeside: <https://domstol.dk/om-os/organisation/>
- Easton, G. (20. juni 2008). Critical realism in case study research. *Industrial Marketing Management*, s. 118-128.
- Eriksen, Thor . (2016). *Sådan foretager man et litteraturstudie*. Scribbr.
- Evald, J. (2019). *At tænke juridisk* . Djøf forlag .
- Evald, J. (2020). *Juridisk teori, metode og videnskab* (2. udg.). København: DJØF Forlag.
- Evald, J. (2021). *Servitutretten* (1. udgave, 1. oplag udg.). København: Djøf Forlag.
- Fenger, N. (2022). *Forvaltningsret*. Juridst og økonomforbundets forlag .
- Færstad, J.-O. (2010). National Report on the Transfer of Movables in Denmark and Norway. I W. Faber, & B. Lurger, *National Reports on the Transfer of Movables in Europe* (s. 205-301). Sellier - European Law Publishers GmbH.
- Google Scholar. (8. februar 2024). *About Google Scholar*. Hentet fra Google: <https://scholar.google.com/intl/en/scholar/about.html>
- Gorski, P. S. (2013). What is Critical Realism? And Why Should You Care? *Contemporary Sociology*, 42(5), s. 658-670.
- Hartwig, M. (2007). *Dictionary of Critical Realism*. New York: Routledge.
- Holgaard, J. E., Ryberg, T., Stegeager, N., Stentoft, D., & Thomassen, A. O. (2020). *PBL - Problembaseret læring og projektarbejde ved de videregående uddannelser*. Samfundslitteratur.
- Høilund, D. (2022). *Retssikkerhed og juridisk metode* (4. udg.). København: Hans Reitzels Forlag.

- Hørlyck, E. (2020). *Bevisbyrden i civile sager* (1. udg.). København: Jurist- og Økonomforbundets forlag.
- Karnov. (8. februar 2024). Hentet fra Karnovgroups hjemmeside: <https://www.karnovgroup.dk>
- KU. (2021). *Miljøretlig Forskningsportal, årgang 2021*. Hentet fra Københavns Universitetshjemmeside: <https://jura.ku.dk/miljoeretlig-forskningsportal/afgoerelser-og-domme/2023/>
- KU. (2023). *Miljøretlig Forskningsportal, årgang 2023*. Hentet fra Københavns Universitetshjemmeside: <https://jura.ku.dk/miljoeretlig-forskningsportal/afgoerelser-og-domme/2023/>
- Kyburg Jr., H. E. (2008). Inductive Logic and Inductive Reasoning. I J. E. Adler, & L. J. Rips, *Reasoning: Studies of Human Interference and Its Foundations* (s. 291-301). Cambridge University Press.
- Lilja, M. (2010). National Report on the Transfer of Movables in Denmark and Norway. I W. Faber, & B. Lurger, *National Reports on the Transfer of Movables in Europe* (s. 1-204). Sellier - European Law Publishers GmbH.
- Mørup, S. H., Garde, J., Jensen, J. A., & Jensen, O. F. (2022). *Forvaltningsret - Almindelige emner* (7.-udgave udg.). Djøf forlag.
- Pagh, P. (2022). *Fast ejendom - Regulering og køb* (4. udgave / 1. oplag udg.). København: Karnov Group Denmark A/S.
- Patton, M. Q. (1987). *How to use Qualitative Methods in Evaluation*. SAGE blications.
- Ramhøj, L. (1998). *Hvor ligger skellet*.
- Ramhøj, L. (2009). *Hævd*. Aalborg.
- Ramhøj, L. (2020). *Tid til en lov om hævd*. Landinspektøren.
- Retsinformation.dk. (8. februar 2024). *Om Retsinformation*. Hentet fra Retsinformation: <https://www.retsinformation.dk/about>
- Rips, L. J. (2008). Logical Approaches to Human Logical Reasoning. I J. E. Adler, & L. J. Rips, *Reasoning: Studies of Human Interference and Its Foundations* (s. 187-205). Cambridge University Press.

- Rott, H. (2008). Belief Revision. I J. E. Adler, & L. J. Rips, *Reasoning: Studies of Human Interference and Its Foundations* (s. 514-534). Cambridge University Press.
- Rozenfelds, J. (2020). *Acquisition of Ownership Through Prescription*. Department of Civil Law Science, Faculty of Law - University of Latvia.
- Sørsen, M. (1973). *Statsforvaltningsret*. Juristforbundets Forlag.
- Von Eyben, W. E. (1986). *Bevis*. Gads Forlag.
- Yin, R. K. (2014). *Case Study Research and Applications - Design and Methods*. Thousand Oaks: CA: Sage.

14.2. Sagsliste

BS-32771/2020-V, afsagt d. 17. september 2021 af Vestre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.7

BS-9935/2022-Ø, afsagt d. 31. maj 2023 af Østre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.1

FOB-2017-25, udtalt af ombudsmanden omkring februar 2017. Nævnt i afsnit 4.2

KFE 2019.947, afsagt d. 24. maj 2019 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.4.2

MAD 1997.582Ø, afsagt d. 12. september 1997 af Østre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.5

MAD 2012.2650V, afsagt d. 20. december 2012 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.4.4

MAD 2014.227V, afsagt d. 13. februar 2018 af Vestre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.6

MAD 2019.85V, afsagt d. 2. januar 2019 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.5.1

TfL 2002.277V, afsagt d. 26. marts 2002 af Vestre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.4

U.1992.887V, afsagt d. 4. august 1992 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.4.3 og 6.4.5

U.1997.232Ø, afsagt d. 19. november 1996 af Østre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.8

U.1998.1747Ø, afsagt d. 16. september 1998 af Østre Landsret. Nævnt i afsnit 6.5.2

U.1999.642/2V, afsagt d. 11. januar 1999 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.4.1

U.2000.2486V, afsagt d. 4. september 2000 af Vestre Landsret. Nævnt i afsnit 6.5.3

U.2001.1/2H, afsagt d. 5. oktober 2000 af Højesteret. Nævnt i afsnit 7.2

U.2002.297/2H, afsagt d. 8. november 2001 af Højesteret. Nævnt i afsnit 6.4.6

U.2015.902H, afsagt d. 3. december 2014 af Højesteret. Nævnt i afsnit 6 (introduktionen)

U.2021.3506Ø, afsagt d. 6. maj 2021 af Østre Landsret. Beskrevet i afsnit 9.2

U.2022.513H, afsagt d. 22. november 2021 af Højesteret. Beskrevet i afsnit 9.3

15. Bilag

15.1. Bilag 1: Gennemlæste sager

Følgende tabel lister alle sager, som er blevet gennemlæst for at afgøre, om sagen opfyldte de opstillede kriterier for at kunne bruges i dette projekt. For hver udeladt sag nævnes i noten en kort begrundelse for hvorfor sagen blev udeladt i dette projekt. Hvis det var vurderet, at vigtige informationer, for at vurdere sagens vigtighed og præjudikatsværdi, var udeladt i de offentlige gengivelser, blev der søgt aktindsigt

Sagsbetegnelse	Status ift. dette projekt	Note	Søgt aktindsigt
BS-9935/2022-Ø	Medtaget	Se afsnit 9.1	Nej
U.2021.3506Ø	Medtaget	Se afsnit 9.2	Nej
U.2022.513H	Medtaget	Se afsnit 9.3	Nej
TfL 2002.277V	Medtaget	Se afsnit 9.4	Ja, hele byrettens dom mangler. Henvist til Rigsarkivalet, venter på tilladelse til at få adgang til materiale i Viborg
MAD 1997.582Ø / U.1997.1577Ø	Medtaget	Se afsnit 9.5	Nej
MAD 2014.227V	Medtaget	Se afsnit 9.6	Ja, manglede potentielt vigtige vidneforklaring.
BS-32771/2020-V	Medtaget	Se afsnit 9.7	Nej
U.1997.232Ø	Medtaget	Se afsnit 9.8	Nej
KFE 2019.947V	Udeladt	Vedrører manglende beviser for eksistensen af en skriftlig aftale frem for en mundtlig.	Nej
KFE 2020.807Ø	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej
MAD 2006.639Ø	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej
MAD 2007.1325Ø	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Ja, alle vidneforklaringer mangler
MAD 2007.2008Ø	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej

MAD 2010.220Ø	Udeladt	Omhandler ikke råden ved en mundtlig aftale	Nej
MAD 2011.2170H	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej
MAD 2020.17V	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen. Nævnes også i KFE årgang 45 nr. 7.	Nej
MAD 2020.95V	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej
TBB 2004.318V / U.2004.1653V	Udeladt	Ikke en hævds sag.	Nej
TBB 2008.685V	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen var ikke vigtig for afgørelsen	Nej
TfL 2012.264V	Udeladt	Ikke en hævds sag	Nej
U.1886.965H	Udeladt	Omhandler ikke råden ved en mundtlig aftale	Nej
U.1907.250H	Udeladt	Ikke relevant, da sagen vedrører en dårligt formuleret skriftlig aftale (skøde) frem for en mundtlig aftale	Nej
U.1998.120V	Udeladt	Der bestrides ikke nogen mundtlig aftale omkring vejstykket der kræves hævde på, i stedet er der tvist om dele af vejens brug	Nej
U.2001.2552V	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen blev skriftliggjort i et skøde og er dermed ikke relevant for projektet.	Nej
U.2004.208V	Udeladt	En mundtlig aftale indgår ikke	Nej
U.2008.2348Ø	Udeladt	En mundtlig aftale indgår ikke	Nej
U.2008.753Ø	Udeladt	Den mundtlige aftale i sagen blev skriftliggjort og er dermed ikke relevant for projektet.	Nej
U.2021.1783H	Udeladt	Ikke en hævds sag	Nej
U.2021.3472H	Udeladt	Der er ikke strid om hverken hævden eller den mundtlige aftale i denne sag. Der er i stedet fokus på gæsteprincippet's betydning. Dermed ikke relevant.	Nej