

Grundejere havde ikke vundet ejendomshævd over kommunal ejendom

Højesteret har i en ny dom fundet, at tre grundejere ikke kunne vinde ejendomshævd over et kommunalt areal, som de i mange år havde inddraget som en del af deres haver.

Tre private ejendomme grænsede op til et kommunalt beplantningsbælte. Ejerne havde siden udstykningen af ejendommene i 1960'erne og 1970'erne inddraget noget af det kommunale areal som en del af deres private haver.

I 2013 bad kommunen ejerne om at trække deres haver tilbage til skel og at fjerne hegn og bebyggelse. Det nægtede ejerne, fordi de mente, at de havde vundet ejendomshævd over arealet. Sagen angik herefter spørgs-

målet om, hvorvidt betingelserne for at statuere ejendomshævd var opfyldt.

Oprindeligt havde kommunen anlagt sag mod grundejerne ved byretten for at få dem til at anerkende det oprindelige matrikulære skel. Sagen blev afvist af retten, fordi der ikke var gennemført en skelforretning. I den efterfølgende skelforretning kom landinspektøren

frem til, at betingelserne for at statuere hævde var opfyldt.

Kommunen valgte herefter at indbringe skelerklæringen for byretten, hvorefter sagen siden har verseret ved tre instanser (byret, landsret og Højesteret).

I modsætning til landsretten fandt byretten – og senere også Højesteret – at betingelserne for at statuere hævde ikke var opfyldt. Det skyldes, at det var åbenbart for grundejerne, at de ikke havde været berettigede til at råde over den kommunale ejendom. Landsretten stod alene med et synspunkt om, at der var vundet hævde, bl.a. fordi grundejerne havde tilstrækkeligt grundlag for at antage, at deres uberettigede råden ville blive tolereret af kommunen.

Principielt spørgsmål om at vinde ejendomshævd

Spørgsmålet om adgangen til at vinde ejendomshævd har stor betydning for staten og kommunerne, da de ofte ejer ejendomme, som det typisk kun er nødvendigt at føre begrænset tilsyn med. Det kan fx være støjvolde, beplantningsbælter og læhegn, der skal sikre boligområder mod forurening mv. fra naboarealer som motorveje og industri. Det har for sådanne ejendomme stor betydning for myndighederne, hvordan betingelserne for hævde fortolkes, da en videregående adgang til at vinde hævde over sådanne ejendomme potentielt kan føre til, at myndighederne skal føre et intensivt tilsyn med henblik på at sikre, at der ikke er sket uberettiget inddragelse af ejendommene. Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at det i flere tilfælde kan være svært at fastslå ejendomsgrænsen, hvis det fx er en kommunal ejendom, der benyttes som rekreativt område, der i forvejen har en "haveagtig" karakter.

Højesterets begrundelse for dommen

Ligesom byretten fastslår Højesteret, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende vidste, at arealet tilhørte en anden på det tidspunkt, hvor den uberettigede råden begyndte. Dette følger også af tidligere retspraksis.

Udgangspunktet kan ifølge Højesteret fraviges, hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende

i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet.

Ved vurderingen heraf lagde Højesteret – som byretten – i den konkrete sag vægt på, at grundejerne var bekendt med, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem som en del af deres haver, og at det ikke var godtgjort, at grundejerne i en periode på mindst 20 år havde haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne. Herudover tillagde Højesteret det betydning, at grundejerne let kunne have spurgt kommunen, om de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, men at det ikke skete. Der havde heller ikke været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret, hvilken byretten også havde lagt vægt på.

Højesteret kom herefter frem til, at betingelserne for at statuere ejendomshævd ikke var opfyldt i det pågældende tilfælde og fandt ligesom byretten, at der ikke var grundlag for at statuere hævde.

Betydning for fremtidige hævdsager

Særligt i forhold til bevisvurderingen i hævdsager er Højesterets dom vigtig, da den skaber en formodning for, at der ikke kan vindes hævde, hvis den rådende vidste, at arealet tilhørte en anden på det tidspunkt, hvor den uberettigede råden begyndte. For at bryde denne formodning skal den rådende kunne godtgøre, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet. Det er således den rådende, der har bevisbyrden – og ikke ejeren af den ejendom, som uberettiget er blevet inddraget.

Højesterets dom er også vigtig for den fremtidige administration af statslige og kommunale ejendomme, da tilstedende grundejere ofte vil være klar over, at der er tale om arealer, der tjener et offentligt formål, og at det allerede derfor vil have formodningen imod sig, at de kan vinde ejendomsretten ved uberettiget inddragelse.

Dermed skaber dommen et sikkert grundlag for at imødegå eventuelle grundejeres krav om ejendomshævd over ejendomme, der er statsligt eller kommunalt ejet og som tjener et formål, der indebærer, at det typisk kun er nødvendigt at føre tilsyn med ejendommene i begrænset omfang.

Det er vigtigt, at stat og kommuner kan fremlægge den nødvendige dokumentation for, at den uberettigede råden ikke har været tolereret/accepteret, hvilket forklaringerne ved landsretten og landsretsdommen også er udtryk for. Der kan i nogle situationer være gået ganske lang tid fra, at den uberettigede råden har været påbegyndt, og særligt i sådanne situationer er det vigtigt og nødvendigt, at man fra statens eller kommunens side kan dokumentere, at man ikke har tolereret den pågældende råden. Det anbefales derfor, at stat og kommuner løbende følger op på eventuel uberettiget råden, når man bliver opmærksom på dette, og det bør i organisationen sikres, at også driftsmedarbejdere ikke kommer til at udvise en "accepterende" adfærd over for en uberettiget råden.



Henriette Soja
Partner, advokat
hso@horten.dk



Tue Bing Trier
Director, advokat
ttb@horten.dk