HÆVD OVER KOMMUNALE EJENDOMME

Betingelserne for, hvornår der kan vindes ejendomshævd, er i vid udstrækning fastlagt i retspraksis. Spørgsmålet om betydningen af "ond tro" er behandlet i en nyere afsagt dom fra Retten i Roskilde, hvor nogle omkringliggende grundejere havde inddraget en del af en kommunalt ejet ejendom.

Kommuner ejer ofte ejendomme, som ikke benyttes løbende af kommunen, fordi de tjener særlige funktioner som fx beplantningsbælte, rekreativt område mv. Derimod bliver de omkringliggende ejendomme ofte benyttet af ejerne i langt højere grad til fx bolig eller erhverv, og det spørgsmål kan opstå, om det kan føre til, at de omkringliggende ejere vinder hævd på kommunens ejendom?

Problemstillingen vedrører især kommunale ejendomme, hvor det typisk kun er nødvendigt for kommunen at føre tilsyn med ejendommene i begrænset omfang. Det kan fx være støjvolde, beplantningsbælter og læhegn, der skal sikre boligområder mod forurening mv. fra naboarealer som motorveje og industri.

For sådanne ejendomme har kommunerne ikke en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på ejendommen, og der kan gå lang tid imellem, at kommunens ansatte kommer på ejendommen. Derfor kan det give udfordringer, hvis ejerne af eksempelvis tilstødende bolig-ejendomme af forskellige grunde begynder at inddrage den kommunale ejendom. Særligt, hvis den kommunale ejendom er færdigetableret og derfor kun i mindre grad skal vedligeholdes, idet kommunen ikke har en umiddelbar anledning til at føre tilsyn med en sådan ejendom.

Hvis de omkringliggende grundejere inddrager kommunens ejendom som en del af deres egen ejendom og gør det gennem en længere periode, kan spørgsmålet opstå, om de pågældende grundejere har vundet ejendomshævd over arealet.

Hvis en tilstødende grundejer vinder hævd over arealet, kan det betyde, at det kommunale anlæg ikke længere tjener det formål, det skal opfylde – fx en støjvold, der graves væk og derfor ikke længere skærmer for støj. Kommunen kan i den situation være nødt til at generhverve ejendommen ved frivillig aftale eller ekspropriation, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

DET RETLIGE GRUNDLAG

Det retlige grundlag for ejendomshævd er Danske Lov, 5-5-1, hvorefter uberettiget råden over en ejendom i mere end 20 år kan føre til, at der vindes hævd over den pågældende ejendom. De nærmere betingelser for, hvornår der kan vindes ejendomshævd, er i vid udstrækning fastlagt i retspraksis.

Den hævdende skal bl.a. have anvendt ejendommen på en almindelig måde ud fra den type ejendom, der er tale om – altså som om den hævdende selv var ejer. Det vil sige, at hvis en grundejer til en naboejendom inddrager den kommunale ejendom, vil grundejeren skulle råde over den *på samme måde* som over sin egen ejendom.

Det kan i øvrigt udledes af flere domme, at der i et vist omfang gælder et krav om, at den hævdende ikke må have været i ond tro. Dette er dog kun i begrænset omfang defineret og beskrevet i retspraksis.

Spørgsmålet er herefter, hvilken betydning kravet om ond tro har i en situation, hvor en omkringliggende grundejer uberettiget råder over den særlige type af kommunale ejendomme, der er beskrevet ovenfor.

NY RETSPRAKSIS

Dette spørgsmål er behandlet i en nyere afsagt dom fra Retten i Roskilde, hvor nogle omkringliggende grundejere efter deres egen forklaring bevidst og uberettiget havde inddraget en del af en kommunalt ejet ejendom, der var etableret som og blev anvendt som kommunalt beplantningsbælte. De pågældende ejere havde inddraget beplantningsbæltet som en del af deres haver.

Retten kom frem til, at ejerne af de tilgrænsende ejendomme ikke havde vundet ejendomshævd over kommunens beplantningsbælte. Dette blev bl.a. begrundet med, at det måtte have været åbenbart for grundejerne, at de ikke var berettiget til at råde over kommunens ejendom, og at kommunen ikke på noget tidspunkt havde givet grundejerne grund til at tro, at deres råden ville blive tolereret.

Retten tillagde det i den forbindelse betydning, at det matrikulære skel i forbindelse med udstykningen af grundejernes ejendomme i perioden fra 1966 til 1973 blev markeret med skelpæle, og at de oprindelige skelpæle ved skelforretningen var intakte og stod korrekt placeret. Det var således tydeligt for de oprindelige købere af de tre berørte ejendomme, hvor grænsen mellem deres ejendomme og kommunens ejendom gik.

Desuden tillagde retten det betydning, at det efter beplantningsbæltets karakter var forudsat, at beplantningen i bæltet skulle vokse sig høj og tæt, og at regelmæssig vedligeholdelse eller inspektion af arealet fra kommunens side i en lang årrække derfor ikke var nødvendig.

Dommen er anket af ejerne, og sagen er derfor ikke endeligt afsluttet endnu. Men på baggrund af byrettens dom kan det udledes, at det formentlig ikke er muligt at vinde ejendomshævd i situationer, hvor den hævdende har handlet åbenbart i strid med, hvad ejeren måtte forudsætte, og hvad ejeren i øvrigt har tolereret.

Der er tale om en konkret vurdering i hver enkelt situation, hvor det formentlig må tillægges betydning, hvilken anvendelse den pågældende ejendom har, samt i hvilket omfang denne anvendelse er bekendtgjort over for ejerne af de tilgrænsende ejendomme i fx byplanvedtægter, lokal- og kommuneplaner ■

Henriette Soja
Partner, advokat
hso@horten.dk

Tue Trier Bing
Advokat
ttb@horten.dk

Line Maagaard
Advokatfuldmægtig
lmd@horten.dk