

## MRF 2023.14

Højesterets dom af 3. februar 2023, 1. afd., sag BS-49483/2021-HJR

(Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen, Anne Louise Bormann og Søren Højgaard Mørup)

*Stevns Kommune (adv. Kurt Bardeleben) mod A, B og C (adv. Bjarne Skøtt Jensen, besk.)*

***Tre villaejere havde ikke vundet ejendomshævd over kommunalt ejet beplantningsbælte, som de i over 40 år havde inddraget i deres private haver med indhegning mv., da de var vidende om, at det var kommunens ejendom, og ikke fandtes at have føje til at tro, at kommunen ville opgive ejendomsretten.***

Sagen omhandlede et beplantningsbælte mellem et industriområde og et af kommunen udstykket boligområde i Hårlev. Ejerne af de to ejendomme (A og C) havde ejet ejendommene ud til beplantningsbæltet siden 1970 henholdsvis 1975, mens den tredje ejer (B) havde erhvervet ejendommen i 2004, hvor mægleren oplyste, at der var vundet ejendomshævd på en del af beplantningsbæltet. Hver af de tre ejendomme havde et tinglyst areal på lidt over 1.000 m<sup>2</sup>. Der var i sagen enighed om, at ejerne af de tre ejendomme siden 1970'erne havde inddraget en del af beplantningsbæltet som haver med beplantning, legeredskaber og hegning mod beplantningsbæltet, således at haverne var udvidet, hvilket for A henholdsvis C omfattede ca. 300 m<sup>2</sup>, mens det for B udgjorde ca. 750 m<sup>2</sup>. En tilsvarende brug af det kommunale areal var sket af flere af de øvrige ejere af ejendomme beliggende ud til beplantningsbæltet. Efter at Stevns Kommune i 2013 bad alle ejere langs beplantningsbæltet om at trække hegn tilbage til den matrikulerede skelgrænse og om at fjerne bl.a. hegn og andre indretninger på arealet, efterkom de øvrige ejere kommunens anmodning, mens A, B og C mente, at de havde vundet ejendomshævd på arealet. I 2017 anlagde kommunen retssag, men sagen blev afvist med henvisning til formelle fejl. I maj 2019 blev der afholdt skelforretning, som nåede frem til, at A, B og C havde vundet ejendomshævd på de omtvistede arealer, idet landinspektøren bl.a. lagde til grund, at ejerne af de tre ejendomme havde udøvet ejers råden i mindst 20 år og formentlig omkring 45 år. Stevns Kommune anlagde herefter retssag mod A, B og C med påstand om, at de skulle anerkende kommunens ejendomsret i henhold til det tinglyste skel og fjerne hegn og andre indretninger på arealet samt retablere den beplantning, som var fjernet. Til støtte herfor gjorde kommunen bl.a. gældende, at de tre ejere ikke havde udøvet ejers råden over arealet, at kommunen havde vedligeholdt arealet, og at ejendoms-hævd i alle tilfælde var udelukket, da ejerne af de

tre ejendomme var vidende om, at det var kommunens areal, hvorfor den skete råden var udøvet i ond tro. A, B og C påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at der var udøvet ejers råden, og at råden var sket i god tro om, at kommunen havde accepteret eller tolereret deres råden, som også sparede kommunen vedligeholdelsesudgifter. Byretten gav kommunen medhold med henvisning til, at råden over beplantningsbæltet for alle tre ejere var sket med viden om, at det var kommunens ejendom, og at de var klar over, at arealet skulle fungere som beplantningsbælte, hvorved retten tillige lagde vægt på arealets karakter, og at vedligehold af arealet ikke var nødvendigt for kommunen. A, B og C ankede til landsretten, der lagde til grund, at ejerne af de tre ejendomme siden 1970'erne havde udøvet ejers råden på det omtvistede areal, at kommunen i 2003-04 foretog vedligehold af beplantningsbæltet uden for det af A, B og C indhegnede areal, uden at kommunen havde påtalt forholdet. Med henvisning til, at der var tale om en synlig råden, og at kommunen efter bevisførelsen siden 1990'erne var klar over denne råden, fandt landsretten ikke, at de tre ejeres subjektive forhold kunne føre til, at der ikke var vundet ejendoms-hævd, hvorfor A, B og C blev frifundet for kommunens påstand. Kommune indbragte med Procesbevillingsnævntes tilladelse dommen for Højesteret, der lagde til grund, at det var ubestridt, at der var udøvet ejers råden på de omtvistede arealer, og at kommunen ikke siden 1970'erne selv havde rådet over arealet, men at de nærmere betingelser for ejendomshævd fastlægges i retspraksis. Herefter udtalte Højesteret med henvisning til U 1932.39 H, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på tidspunktet, hvor den pågældende påbegynder at råde over arealet, vidste, at arealet tilhører en anden. Dette kan dog fraviges, hvis den rådende findes at have føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten. I den foreliggende sag fandt Højesteret efter en samlet

vurdering, at der ikke var grundlag for ejendoms-hævd, da det ikke var godtgjort, at de tre ejere ”i en periode på mindst 20 år har haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne. Højesteret har navnlig lagt vægt på, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen om, hvorvidt de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, [...] og at kommunen ikke har haft nogen anledning til at råde over arealerne. [...] Højesteret har desuden

lagt vægt på, at der ikke har været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret”. Under disse omstændigheder kunne det ikke give villaejerne en berettiget forventning, at kommunen først i 2013 gjorde villaejerne opmærksom, at arealet tilhørte kommunen. Kommunen fik derfor medhold i, at de tre ejere ikke havde vundet ejendomsret på beplantningsbæltet, og at ejerne skulle fjerne de etablerede indretninger og reetablere beplantningen.

**Kommentar:** *Dommen vedrører den vanskelige subjektive betingelse ved ejendomsret, at den rådende som udgangspunkt ikke må være vidende om, at der rådes over fremmed ejendom, medmindre den rådende har føje til at tro, at rådigheden vil blive tolereret af ejeren. Forbeholdet synes dog efter formuleringen af Højesterets dom skærpet derhen, at den rådende skal have haft føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten. Det er muligt, at de subjektive betingelser om god tro skal fortolkes mindre strengt ved servituthævd, hvor det formentlig er tilstrækkeligt, at selve rådigheden accepteres af ejeren. Som Højesterets dom viser, beror vurderingen af, om den subjektive betingelse for hævd er opfyldt, på en meget konkret afvejning af sagsforløbet i den enkelte sag, hvor det muligvis bl.a. kan tillægges betydning, om der er tale om offentlig ejendom, og at beplantningsbæltet tjente som afskærmning af de hævdenes ejendom – se også Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 823 f. I relation til Højesterets bemærkning om, at de hævdenes let kunne have spurgt kommunen, om denne ville opgive sin ejendomsret, ville et positivt svar på en sådan forespørgsel være vanskelig at forene med hævdsbetingelsen om, at rådigheden skal have været uretmæssig, da et bekræftende svar fra kommunen givetvis er udtryk for en aftale, hvilket efterlader et meget beskedent område for ejendomsret. I den foreliggende sag kan dette dog begrundes med de noget specielle omstændigheder, hvor det tillige kan have indgået, at alle de øvrige ejere, som havde inddraget beplantningsbæltet, havde efterkommet kommunens anmodning om reetablering i 2013.*

---



# RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 23. juni 2020

**Sag BS-33833/2019-ROS**

Stevns kommune  
(advokat Tue Trier Bing)

mod

Sagsøgte 1  
(advokat Sebastian Scheffmann)

og

**Sag BS-33836/2019-ROS**

Stevns kommune  
(advokat Tue Trier Bing)

mod

Sagsøgte 2  
og  
Sagsøgte 3  
(advokat Sebastian Scheffmann for begge)

og

**Sag BS-33838/2019-ROS**

Stevns kommune  
(advokat Tue Trier Bing)

mod

Sagsøgte 4

(advokat Sebastian Scheffmann)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen er anlagt den 29. juli 2019.

Sagen drejer sig om hævde.

Sagsøgeren, Stevns Kommune, har nedlagt følgende påstande:

I sag BS-33833/2020-ROS (Adresse 1):

Sagsøgte 1, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og sagsøgtes ejendom Matrikel nr. 2, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af sagsøgtes ejendom, og sagsøgte skal derfor fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom, ligesom sagsøgte skal genetablere den beplantning, som sagsøgte har fældet.

I sag BS-33836/2020-ROS (Adresse 2):

De sagsøgte, Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og de sagsøgtes ejendom Matrikel nr. 3, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af sagsøgtes ejendom, og de sagsøgte skal derfor fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom, ligesom sagsøgte skal genetablere den beplantning, som de sagsøgte har fældet.

I sag BS-33838/2020-ROS (Adresse 3):

Sagsøgte 4, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og sagsøgtes ejendom Matrikel nr. 4, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af sagsøgtes ejendom, og sagsøgte skal derfor fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom, ligesom sagsøgte skal genetablere den beplantning, som sagsøgte har fældet.

De sagsøgte, Sagsøgte 1, Sagsøgte 2, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 har påstået frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### **Oplysningerne i sagen**

Der er under hovedforhandlingen foretaget besigtigelse af beplantningsbæltet og de berørte ejendomme.

Der blev den 21. maj 2019 afholdt skelforretning på ejendommene.

Af landinspektørens erklæring af 4. juni 2019 fremgår blandt andet:

#### ”Parternes påstande:

- Ejeren af Adresse 3, Adresse 1 og Adresse 2 kræver anerkendelse af ejendomshævd således at arealer inddrages under deres respektive ejendomme.
- Stevns kommune kræver at ejerne anerkender de oprindelige skelforløb fra ejendommens udstykning og at de inddragede havearealer rømmes.

#### Landinspektørens undersøgelser (der henvises endvidere til føromtalt protokol):

##### *Foreliggende måloplysninger:*

Udstykningsmål fra ejendommens udstykning i 1967, 1970 og 1972 blev fremlagt. Der er ikke foretaget efterfølgende matrikulære malinger. Alle gamle skelrør er fundet og står korrekt i f.t. de oprindelige udstykningsmål.

##### *Tingbogen:*

- De formelle ejere af ejendommene fremgår af fremlagte tingbogsudskrifter ligesom de på ejendommene tinglyste servitutter.
- Der er ingen servitutter der vedr. anvendelse eller lign. af beplantningsbæltet.

##### *Kommunens byggesagsarkiv:*

Der er ikke fundet relevante sager kommunes byggesagsarkiv vedr. beplantningsbæltet eller anvendelser heraf.

##### Luftfoto:

- Luftfotos fra 1976 til 2018 er bilagt sagen
- Billeder fra 1981, 1988, 1990, 1996 og 2001 viser anlæg af haver i beplantningsbæltet i et omfang som skønnes at være som i dag.

##### *Landinspektørens afgørelse og begrundelse:*

- Der er ingen tvivl om placering af de oprindelige skel fra udstykningerne i 1967 til 1972 idet alle skelrør er intakte og står korrekt
- Arealerne er anvendt som have med en intensitet som svarer til havearealer i området

- Arealerne er anvendt med en ejers råden i f.t. tilplantning, fældning, græsslåning, opførelse af skure, anlæg, lejeredskeer og desuden eksklusiv udnyttet uden andres adgang.
- Arealerne er anvendt til en markant grænse i form af hegn m.m.
- Kommunen har på intet tidspunkt kunne dokumentere en modråden
- Der har ikke sket noget for at bryde hævdens fysisk eller retligt for 2017, hvor retssag blev anlagt
- Der har ikke været nogen aftaler om arealet
- Parcelhusejerne har været bekendt med kommunens ejerskab men ikke udvist en direkte ond tro ved uretmæssig tilegnelse eller svig
- Hævdperioden kan dokumenteres til mindst 20 år og formentlig omkring 45 år.

Landinspektøren finder efter en samlet vurdering, at hævden skal anerkendes. De rette og gældende skel skal derfor følge de gældende brugsgrenser til skellet mod erhvervsparcellerne på Vej dog til opsat plankeværk mellem Adresse 2 og Adresse 4. Der henvises til udarbejdet måleblad med de nye skel og delarealernes størrelse.  
...”

Af mødereferatet fra skelforretningen fremgår blandt andet:

”8: Parternes påvisning af skellet.

Adresse 1:

Påvisning af de matrikulære skel og brugsgrenser blev indledt på Adresse 1.

Person 1 påviste indledningsvis de oprindelige skelrør samt ekstra trævi-serpinde der var afsat i den oprindelige skellinje.

Sagsøgte 1 oplyste at han købte ejendommen i 1970 og umiddelbart efter indhegnede grunden incl. beplantningsbæltet på kommunens grund.

Hegnet mod syd er det oprindelige hegn fra ca. 1967.

Arealet blev indhegnet pgra bund og anvendt til hundehus, legehuse, køkkenhave mm.

I 1993 etablerede han havebassin og vold.

Bøgetræerne er de oprindelige plantede for hans ejertid mens al øvrige beplantning, herunder valnøddetræet, er plantet af Sagsøgte 1. Fældning af træer er bekostet af Sagsøgte 1.

Arealet bag Adresse 5 er ligeledes anvendt siden 70'erne. Opsatte hegnspæl er fra 1978. Har plantet æbletræer og brugt arealet til kompost.

Sagsøgte 1 er bekendt med at det var kommunens areal men havde opfattelse af at den var muligt at anvende arealet som tilgrænsende lodsejer. Der har aldrig (for 2013)

været kontakt til/fra kommunen vedr. anvendelse af arealet og adspurgt herom kunne Sagsøgte 1 oplyse at der heller ikke er nogen aftale om arealernes anvendelse.

Det bemærkes at arealerne fremstår fuld indhegnet uden adgang fra andre end Sagsøgte 1.

Person 2 Stevns Kommune kunne oplyse følgende vedr. Adresse 1 og de øvrige 2 ejendomme.

Beplantningsbæltet blev etableret i 1973 og har til formål at skærme mod industriområdet og derfor skal det fremstå med tæt bevoksning. Person 2 fremviste en række luftfotos der ikke viser ændringer i bæltet.

I 2003 havde der internt i kommunen været overvejelse om hvad man skulle gøre med arealet.

Kommunen har jævnligt tyndet ud i bæltet. I 2013 kunne kommunens materiel-gård konstatere, at det ikke var muligt at komme ind til beplantningsbæltet på de pågældende grunde og ejerne blev kontaktet den 27.03.2013. Enkelte ejere langs beplantningsbæltet trak sig tilbage efter kommunens henvendelse. De 3 ejere i nærværende sag gjorde ikke.

I f.m. en brand på en industrivirksomhed i 2016, skete der en oprydning af plastaffald i dele af beplantningsbæltet.

Person 2 kunne ikke oplyse om der på arealet bag de 3 ejendomme på noget tidspunkt havde været konkrete vedligeholdelsesarbejder fra kommunens side. Person 2 kunne endvidere oplyse at der ikke var nogen aftaler med parcellusejerne om anvendelsen.

#### Adresse 1:

Person 3 oplyste at han og konen købte ejendommen i 2004 og arealet fremstod stort set som det gør i dag. I f.m. købet oplyste sælgers datter og ejendomsrådgiver at der var vundet hævde på arealet.

Arealet er fuldt ud anvendt til have med bla. ældre bøgebuske og skure.

Person 3 kunne oplyse at der ikke var nogen aftale om anvendelse af arealet.

Ingen yderligere bemærkninger fra Person 2.

Det bemærkes at arealerne fremstår fuld indhegnet uden adgang fra andre end Person 3

#### Adresse 2:

Sagsøgte 2 overtog ejendommen i 1975 og begyndte i 1976 at slå græs på arealet.

Arealet var oprindelig plantet med hybenroser, røn, elletræer og lærk. Har selv plantet kirsebær og supplerende røn i 1982. Hele arealet blev indhegnet i 1978 da skolebørn brugte arealet som genvej. Har stået for topkapning af træer.

Arealet frem til opsat planteværk mod Vej er anvendt som have.

Det bemærkes at arealerne fremstår fuld indhegnet uden adgang fra andre end Sagsøgte 2.

Sagsøgte 2 kunne oplyse at der ikke var nogen aftale om anvendelse af arealet.

Ingen yderligere bemærkninger fra Person 2.

### 9: Gennemgang af bilag og forundersøgelse

Efter gennemgang af arealerne bag de 3 ejendomme, gennemgik Person 1 de til sagen indsamlede bilag omfattende.

- A. Oversigtskort og udarbejde situationsplaner
- B. Måloplysninger
- C. Tingbogsoplysninger
- D. Byggesagsoplysninger
- E. Adkomstundersøgelse
- F. Luftfotos

Ad A:

Bilag 1 til 3 blev fremlagt. Viser beliggenhed af gamle skel og fundne skelrør. Alle gamle skelrør er fundet og står korrekt i f.t. de oprindelige udstykningsmål.

Ad B:

De 3 ejendomme er udstykket i henholdsvis 1966, 1970 og 1972. Der er ikke foretaget efterfølgende matrikulære målinger (bilag 4-6).

Ad C:

De formelle ejere af ejendommene fremgår af fremlagte tingbogsudskrifter lige-som de på ejendommene tinglyste servitutter. Der er ingen servitutter der vedr. anvendelse eller lign. af beplantningsbæltet. Der er heller ingen planbestemmel-ser (lokalplan m.m.) der fastlægger anvendelse. (bilag 10-12).

Ad D:

Der er ikke i byggesagsarkivet for ejendommene fundet ansøgninger eller lignen-de vedr. anvendelse af beplantningsbæltet (bilag 13-14)

Ad E:



Som det fremgår af bilag 15, er ejerne af Adresse 1 og Adresse 2 de samme siden 1970 og 1973. Ejerne af Adresse 3 har haft ejendommen side 2004 hvor de overtog efter Person 4 som erhvervede ejendommen i 1967.

Alle skøder er fremfundet og der står i princippet samme vilkår om at ejendommen overdrages som den er og forefindes og beset.

Ad F:

Der fremlægges 11 luftfotos fra 1976 til 2015

Cowi's ortofoto er typisk optaget i maj og viser udsprunget bevoksning hvor det kan være svært at se anvendelse under træer. Cowi har udarbejdet ortofotos siden 1995 men det første år var pixelstørrelse 0,8 x 0,8 m og uanvendelig i stort målforhold. Billeder fra 1999 og frem viser mere eller mindre anlæg af haver under træerne.

SDFE/GEODK luftbilleder fra 2009 og 2015 viser tydelig anlæg af private haver i beplantningsbæltet (bilag 19-20).

Bilag 21-26 viser luftbilleder anvendt til kommunal kortlægning og normal optaget for løvspring. Billeder fra 1981, 1988, 1990, 1996 og 2001 viser anlæg af haver i beplantningsbæltet i et omfang som skønnes at være som i dag.

Sagsøgte 1 fremlagde 4 bilag som landinspektøren havde faet tilsendt den 20. maj fra Advokatfirma v/ Person 5. (bilagene blev også overbragt til kommunen på skelforretningen af landinspektøren).

Bilag A: Vidneudtalelse fra Person 6, Adresse 2 til Retten i Roskilde den 03.10.2018.

Bilag B: Kopi af kortbilag fra kommunens byggesag (identisk med bilag 14)

Bilag C: Udskrift fra dombogen fra retssag af 24. sep. 2018 vedr. påstået hævde over de pågældende arealer.

Bilag D: 30 sider fotos fra 1971 til 2015 af haven m.m.

Ad A:

Person 6 oplyst at han erhvervede Adresse 6 i 1973 og sad i kommunalbestyrelsen fra 1990 til 1997 hvor forholdene om beplantningsbæltet flere gange blev diskuteret i udvalget. Der blev aldrig taget nogen beslutning.

Person 6 bekræftede vidneudsagnet på skelforretningen.

Bilag B:

Viser et kortbilag for Adresse 3 hvor også beplantningsbæltet indgår

Bilag C:

Der henvises til domsudskriften på 18 sider.

Sagen blev afvist idet der efter udstykningsloven ikke kan anlægges en retssag om skel beliggenhed før der har været afholdt en skelforretning.

Bilag D:

Billederne viser anlæg af have i beplantningsbæltet, særlig veldokumenteret fra 80'erne og frem.

#### 10: Afsluttende bemærkninger fra partner.

Person 2, fastholdt kravet om at naboerne til beplantningsbæltet skulle respektere skellet til kommunens ejendom.

Person 2 lagde vægt på korrespondancen i sagen samt at man i kommunen i 1993 havde drøftet sagen. Lagde endvidere vægt på at luftbillederne ikke entydigt viste nogen anvendelse til have og at anvendelse var ekstensiv.

Sebastian Scheffmann fremlagde på vegne af de 3 ejendomme krav om ejendoms-hævd for arealerne i beplantningsbæltet begrundet i

- At luftbilleder tydeligt viser hævd hvor arealerne er anvendt i mere end 20 år som have
- Der er tale om intensivt brug, eksemplificeret ved gyngestativ m.m.
- Der er ikke været ydet nogen modråden og der har ikke været nogen reaktion fra kommunens side
- At hævden f.s.v.a. nr. 29 er fortsat fra de tidligere ejere

#### 11: Sammenfatning og foreløbig konklusion af undersøgelserne og parternes udsagn.

Landinspektør Person 1 sammenfattede situationen:

- Der er ingen tvivl om placering af de oprindelige skel fra udstykningerne i 1967 til 1972 idet alle skelrør er intakte og står korrekt
- Arealerne er anvendt som have med en intensitet som svarer til havearealer i området
- Arealerne er anvendt med en ejers råden i f.t. tilplantning, fældning, græsslåning, opførelse af skure, anlæg, lejeredskeer og desuden eksklusiv udnyttet uden andres adgang.
- Arealerne er anvendt til en markant grænse i form af hegn m.m.
- Kommunen har på intet tidspunkt kunne dokumentere en modråden
- Der har ikke sket noget for at bryde hævden fysisk eller retligt for 2017, hvor retssag blev anlagt
- Der har ikke været nogen aftaler om arealet
- Parcelhusejerne har været bekendt med kommunens ejerskab men ikke udvist en direkte ond tro ved uretmæssig tilegnelse eller svig
- Hævdsperioden kan dokumenteres til mindst 20 år og formentlig omkringing 45 år.

Ud fra en samlet vurdering, skønnes der grundlag for at anerkende hævd.

Person 1 forhørte sig om en mulig forligsmæssig løsning.

Det blev konstateret at der ikke var grundlag for et forlig.

12: Det videre forløb og den midlertidige retstilstand.

Person 1 oplyste at skellet herefter vil blive afsat i overensstemmelse med de fysiske grænser til skellet mod erhvervsparcellerne på Vej dog til opsat plankeværk mellem Adresse 2 og Adresse 4.

Der vil blive udarbejdet en landinspektørerklæring med redegørelse for landinspektørens vurdering og beslutning samt skellets afsætning.

Det blev endvidere oplyst, at parterne får mulighed for at indbringe landinspektørens afgørelse for Retten og at indbringelsen skal ske indenfor 8 uger efter modtagelse af erklæringen.

Herefter blev skelforretningen hævet kl. 12,40 og nye skel blev afsat med skeljer nrør.  
...”

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3, Sagsøgte 1, Sagsøgte 2 og Vidne 4.

Vidne 1 har forklaret blandt andet, at hun er uddannet agronom og har været ansat i Stevns Kommune siden 2013.

Beplantningsbæltet blev etableret i 1970, hvilket fremgår af billeder af stedet. De har ikke anden dokumentation for etableringen. Før udstykningen var der industri, og bæltet blev etableret for at skærme de nye villaejere. Der blev ikke udarbejdet en fast plan for vedligeholdelse af bæltet. Det var meningen, at beplantningen skulle vokse sig høj og tæt for at få effekt, og at det derfor skulle stå uden vedligeholdelse de første 20 år. De har vedligeholdt bæltet, når grundejerne har bedt dem om det. De har f.eks. beskåret træer, der skyggede i haverne.

Da de berørte ejendomme blev opført, fremgik plantebæltet som en selvstændig matrikel på alle byggetegninger. I begyndelsen var området helt fladt, og man kunne tydeligt se skelpælene. Man kunne derfor ikke være i tvivl om bæltets eksistens.

I 2013 opdagede de den uretmæssige råden, da der skulle udarbejdes en beplantningsplan. Kommunen kunne ikke komme gennem hele bæltet. Udover de sagsøgte grundejere var der to andre grundejere, der havde inddraget dele af beplantningsbæltet. Disse grundejere trak sig tilbage, da de blev bedt om at rømme området. Kommunen var ikke før 2013 klar over, at der blev rådet over

beplantningsbæltet. Beplantningsbæltet er adskilt fra industriområdet med et hegn. Ind mod grundejerne er der ligeledes opsat hegn, og mod nord er området afgrænset af en å. Fra industrisiden kan man ikke se noget.

Hun så første gang bæltet i juni 2015. Siden 2015 er der sket en udvikling i haverne. Der er plantet mere og arealet bag Adresse 1 fremstår mere som en have. Hun var ikke inde i haverne i 2015, men var inde på tangen bag Adresse 5. Hun husker ikke, om det oprindelige hegn stadig stod der.

Bæltet fungerer ikke længere som genebælte, da det ikke har den fornødne tæthed. Der blæser derfor plastindfald ind på ejendommene. Det er meningen, at bæltet skal fange plastaffaldet. Der er betydeligt mere krat i den sydlige ende af bæltet, hvor arealet ikke er inddraget af grundejerne. Kommunen har inden for de seneste par år haft maskiner inde i den del af bæltet, som der er adgang til, for at fælde træer og flise det. Der stod fortsat bøgetræer, navr, lærketræer og elletræer, som var de oprindelige træer.

På kortet fra 1976 er det, så vidt hun kan se, en stynet poppel, der ses i hjørnet. Det er ikke et skur. Hun ved ikke, om kommunen har stynet poplen. Hun ved ikke, hvad kommunen har foretaget sig i perioden fra 1990 til 2013. Det er svært på de foreviste fotos at se, hvad der er på billederne, og hvilken have man står i.

Der er etableret genebælter flere steder i kommunen. De har ikke haft problemer med andre grundejere, i hvert fald ikke i så voldsom grad. Hvis grundejerne får medhold, skal kommunen skærpe sit tilsyn med genebælterne. Det er vanskeligt at kontrollere, hvad der foregår under trækronerne. Det vil gå ud over virksomhederne, hvis bælteerne forsvinder, da de vil få flere klager fra naboerne. Hun vil tro, at der sker løbende vedligeholdelse af andre bælte, hvor man kan komme til det, men man går ikke gennem folks haver for at vedligeholde.

Vidne 2 har forklaret blandt andet, at han er uddannet forstkandidat. Fra november 2017 til udgangen af 2019 var han ansat i Stevns Kommune.

I et nyt beplantningsbælte skal træerne først etablere sig, så de kan skygge for græs og urter. Han vil gætte på, at man de første 3-5 år har renholdt området ved at rydde eller sprøjte, indtil træerne er blevet store nok. Typisk opsætter man et vildthejn med låger omkring bæltet for at holde hjorte og harer mv. ude. Efter etableringsfasen foregår der ingen vedligeholdelse, og bæltet får lov at vokse i fred. Man kommer kun, hvis en borger henvender sig.

Han var i området i november 2019, og da var der for nylig fældet store træer og fliset i området både nord og syd for de tre ejendomme. Nord og syd for dis-

se ejendomme fremstod området som et veletableret beplantningsbæltet. Han var ikke inde i haverne. Der var lavet hegn af afklippede grene, og han fik et tydeligt indtryk af, at der var etableret haver. Man skal gå et godt stykke, før man møder de haver, der ligger i bæltet.

Vidne 3 har forklaret blandt andet, at hun er uddannet civilingeniør og har været ansat i Stevns Kommune de seneste ca. 10 år. Hun fører blandt andet til-syn med virksomheder.

I januar 2017 brændte virksomheden Expladan, og en røgfane spredte asbest ind på naboejendommene. Kommunen meddelte påbud om oprydning af området. Der blev ikke indgået en frivillig aftale, da de skulle sikre, at der skete oprydning på alle ejendommene, så forureningen ikke kunne sprede sig. De berørte grundejere skulle selv stå for oprydningen via deres forsikringsselskaber. Dansk Miljørådgivning indhentede et fælles tilbud på oprydning. De forsikringsselskaber, der ønskede det, kunne gå med i ordningen. 21 ud af 31 forsikringsselskaber tilsluttede sig. Kommunen betalte for oprydningen af beplantningsbæltet. De betalte også for den del af beplantningsbæltet, som de tre grundejere uberettiget havde rådet over. Man betalte en fast pris pr. kvadratmeter.

I 2015 var hun på Adresse 1 for at se, hvor meget plast der lå i haverne. Hun så også det areal, der ligger bag Adresse 5. I dag fremstår arealet mere ryddet, end det gjorde tidligere.

Hun har haft adgang til fotos af området fra 1955 og igen fra 1995. Hun ved ikke, hvilke fotos Person 2, som afgav forklaring under den tidligere sag, har haft adgang til.

Hun kender MapInfo, som hun benytter i forbindelse med ændringer i spildevandsplaner. Kortet, som er fremlagt under sagen som bilag D, fremstår ikke som et kort fra MapInfo. MapInfo-kortene viser de tinglyste matrikelskel. Kommunen kan ikke ændre i matrikelkort. Hun har vist kortet til en kollega, der har været længere i Stevns Kommune end hun, og han oplyste, at kortet ikke har noget med MapInfo eller matrikelkort at gøre.

Sagsøgte 1 har forklaret blandt andet, at han er uddannet akademi-ingeniør og har en HD i udenrigshandel. Han er i dag pensionist.

Han købte ejendommen Adresse 1 i 1970. Det var en ny udstykning, og han udvalgte nøje den grund med det største jordtilliggende. Den daværende ejer af Adresse 3, Person 4, fortalte, at man måtte bruge beplantningsbæltet som have. Han var bekendt med udstykningens grænser og var helt klar over, at beplantningsbæltet var kommunens område. De indhegnede

en del af bæltet, som deres nabo også havde gjort. Naboen havde oplyst, at hvis de hegnede det ind, skulle de selv stå for vedligeholdelsen.

I begyndelsen af 1970'erne udarbejdede han en haveplan sammen med en bekendt, der er havearkitekt. På det tidspunkt var området et stykke åben mark. De etablerede en afgrænsning ind til naboen på den ene side. Den anden nabo var endnu ikke flyttet ind. Skitsen over haven er nok fra 1971. Efter en snes år udarbejdede de en ny haveplan.

Siden de flyttede ind, har de rådet over arealet som deres egen have. De har blandt andet fjernet roser, som kommunen havde plantet, opstillet legeredska-ber, etableret småbede og indrettet hundegård. Deres brug af arealet er dokumenteret ved de fotos, som er fremlagt i sagen.

Kommunen har aldrig vedligeholdt hegnet og naboer, der bad om det, blev afvist. I 2013 modtog han et brev fra kommunen, der påtalte hans brug af arealet. Han undersøgte sin retsstilling og konstaterede, at han havde vundet hævde på området.

Sidst i 1970'erne aftalte han med sin nabo, at han måtte bruge arealet bag Adresse 5. De aftalte at lave et hegn af pæle og kvas. Han anvendte området til kompost og opbevaring af byggematerialer. Da en ny nabo flyttede ind på ejendommen, spurgte han, om han fortsat måtte benytte arealet, og det fik han lov til. Siden 2000 har de brugt arealet som en frugthave.

I 1980 så han et kort, som var udarbejdet af en landinspektør. På kortet var kommunens hegn fjernet, og han tænkte derfor, at kommunen havde godkendt deres råden. Det var ikke et matrikelkort.

Sagen er vigtigt for ham. Hvis alt ryddes, får de en åben mark ind til industriområdet, og det vil påvirke værdien af hans ejendom voldsomt. En ejendomsmægler har anslået værditabet til 175.000 kr. Der har været kraftig plasticforurening fra plasticfabrikken. Han har ryddet op på sin grund og på tangen.

Han har i hele perioden været klar over, at kommunens areal var et beplantningsbælte. Der er ingen andre naboer, der har brugt arealet så intensivt, som han har, men de andre har også brugt det som legeplads mv. Han ved ikke i øvrigt, hvordan de andre har benyttet arealet. Området var udlagt til let industri i lokalplanen, så han tænkte, at det ikke ville medføre gener.

Sagsøgte 2 har forklaret blandt andet, at han er uddannet mekaniker. Fra 1991 til 2008 arbejdede han på Stevns Kommunes rensningsanlæg. Han er i dag pensionist.

Han købte sin ejendom i 1975. Huset var da opført, og der var plantet træer, men de var meget små. De ville gerne have læ ud mod marken, så de plantede løbende nye planter, herunder navr, el og kirsebær. Han kunne se, at naboerne, Person 4 og Sagsøgte 1, havde inddraget arealet i deres haver. Person 4 sagde til ham, at han kunne gøre det samme. En anden nabo fortalte, at kommunen havde oplyst, at de bare kunne bruge det, da kommunen så slap for at vedligeholde det. Han var klar over, at beplantningsbæltet var kommunens ejendom.

Hvis man gik en tur i området i 1970'erne, kunne man ikke være i tvivl om, at arealet var inddraget som haver. Kommunen vidste, at de var der. Vejformanden boede to huse længere nede ad vejen.

I 1990'erne indhegnede han arealet for at forhindre folk i at tage en smutvej gennem deres have. Han fik hund i 1997, og da var hegnet sat op. Han brugte arealet til opbevaring af brænde og kompost.

Kommunen har aldrig foretaget vedligeholdelse af arealet. Han kontaktede ikke kommunen, da træerne skulle klippes, men gjorde det selv. Han har ikke overvejet at kontakte kommunen for at få hjælp til vedligeholdelsen, da han var bekendt med, at kommunen havde afvist at topskære træer hos en af naboerne.

Det var først i 2013, at han fik at vide, at kommunen ikke accepterede hans brug af arealet. Målebladet fra skelforretningen viser udstrækningen af den råden, de har udøvet.

Han tror, at der er et eller to træer tilbage fra det oprindelige bælte. Han ville ikke have noget imod, at de blev fældet. Det ville være nemmere at fjerne plastaffald, hvis der ikke var træer. Han plantede træer for at få læ. Virksomheden Espladan producerer i dag kun hård plast, så der flyver ikke længere plastaffald ind i haverne.

Vidne 4 har forklaret blandt andet, at han og hans ægtefælle har boet på ejendommen siden 2004.

I forbindelse med købet fortalte ejendomsmægleren, hvor skellet reelt gik, og hvor kommunens område begyndte. Der var da hække, stier, brændeskur, gæstehus og hønsegård på det omtvistede areal. Mægleren var overbevist om, at der var vundet hævde på området. De havde ikke advokatbistand, da de købte ejendommen og kontaktede ikke kommunen for at få bekræftet, at der var vundet hævde. De talte heller ikke med naboerne om hævde.

Der var høje træerækker på de sidste 5 meter langs hele industriområdet også ud for naboejendommene. Der var dog mere luft i den sydlige retning.

De fortsatte med at benytte arealet. I dag står der et gyngestativ, som har stået der, siden sælger, Person 4's, datter var lille. Hegnet har været der siden slutningen af 1960'erne. Det samme hegn løber på tre af siderne. Den fjerde side er afgrænset af en naturlig vold. De har fjernet hønsegården, men bortset herfra ser arealet ud, som da de købte ejendommen.

Kommunen kan ikke have været uvidende om brugen. Arealet har været indhegnet hele tiden, og der har været frit udsyn. Han har ikke hørt, at kommunen har rettet henvendelse før 2013 og påtalt brugen. Han har ikke oplevet, at kommunen har besigtiget eller vedligeholdt området. Kommunen har ikke meddelt, at de accepterede deres råden over arealet.

### **Parternes synspunkter**

Stevns Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstand gør Stevns Kommune gældende, at de sagsøgte ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for at opnå hævd er opfyldt. Denne bevisbyrde er efter retspraksis meget streng, hvilket skal ses i sammenhæng med, at det klare udgangspunkt er, at ejendomsretten er ukrænkelig, og at det kræver helt særlige omstændigheder, hvis en del af en ejendom skal afstås efter reglerne om hævd. Sådanne særlige omstændigheder er der ikke tale om i denne sag. Det gøres derfor også gældende, at landinspektørerklæringen (bilag 2) skal tilsidesættes.

Stevns Kommune forstår landinspektørerklæringen sådan, at landinspektøren har fundet, at de sagsøgte har vundet *ejendomshævd* over en del af Ejendommen. For at kunne vinde ejendomshævd over en ejendom, skal der være udøvet en ejers råden i mere end 20 år, jf. udtrykkeligt DL-5-5-1. Hvis den pågældende råden har været udøvet i mindre end 20 år, er det således allerede af denne grund udelukket at vinde ejendomshævd over en ejendom.

Stevns Kommune gør gældende, at de sagsøgte ikke har udøvet en ejers råden over Ejendommen i en periode på mere end 20 år. Dette ses hverken dokumenteret ved de fremlagte luftfotos eller ved de fremlagte billeder taget på ejendommen.

Tværtimod fremgår det af de historiske luftfotos, at beplantningsbæltet gennem en meget lang årrække har været intakt.

Hertil kommer, at det i sagens natur først er muligt for de sagsøgte at udøve egentlige ejerbeføjelser over en del af Ejendommen på det tidspunkt, hvor beplantningsbæltet er i funktion, hvilket vil sige efter 2003. Det vil sige, at den pågældende råden heller ikke af denne grund opfylder ovenstående tidskrav.



Karakteren og intensiteten af den type af råden, de sagsøgte har udøvet, udgør efter Stevns Kommunes opfattelse ikke en råden, der kan begrunde, at der kan vindes hævde over det pågældende areal. Alene det forhold, at der er anlagt hegn, mindre bygninger og bede er således ikke tilstrækkeligt til, arealet kan siges at være taget i brug med ejerbeføjelser.

Særligt kan dette ikke anses for at være opfyldt i en situation som den foreliggende, hvor hovedparten af den pågældende råden gennem årene har skiftet karakter, og der således ikke har været tale om en kontinuerlig råden. Der er således tale om en løbende og skjult inddragelse af Ejendommen.

Den af de sagsøgte påståede råden står i øvrigt i kontrast til, at Stevns Kommune løbende har ført tilsyn med og vedligeholdt beplantningsbæltet, herunder har kommunen sørget for oprydning af beplantningsbæltet og har afholdt udgifterne hertil, jf. særligt bilag 28-31.

Stevns Kommune har således løbende udøvet en ejers råden over Ejendommen ved løbende at foretage vedligeholdelse af beplantningsbæltet, hvis der har været behov herfor. Kommunen har foretaget løbende vedligeholdelse efter henvendelser fra borgere og har foretaget begrænset vedligeholdelse af egen drift.

Der kan ikke stilles krav om, at Stevns Kommune skal foretage yderligere råden, end hvad der har været konkret påkrævet for at vedligeholde beplantningsbæltet.

Stevns Kommune har således udøvet en fysisk råden som ejer af Ejendommen. Det forhold, at der ikke har været anledning til at foretage ejers fysiske rådighed i en længere årrække, kan ikke føre til et andet resultat.

For det tilfælde, at retten måtte lægge til grund, at den pågældende råden har været udøvet i mere end 20 år, gør Stevns Kommune gældende, at de særlige forhold i denne sag må føre til, at betingelserne for ejendomshævd ikke er opfyldt. Dels er der tale om, at de sagsøgte har rådet i strid med offentlige forskrifter, da Ejendommen har karakter og status som beplantningsbælte, dels har de sagsøgte handlet i betydelig ond tro i forbindelse med den pågældende råden.

Særligt forholdet om ond tro må indgå med betydelig vægt, da sagens oplysninger klart viser, at de sagsøgte lige siden byggeansøgningerne blev indgivet har været bekendt med, at Ejendommen skulle benyttes som beplantningsbælte. Hertil kommer, at de oprindelige skelpæle er intakte, jf. landinspektørerklæringen fremlagt som bilag 2, og at de sagsøgte således ikke kan have været i tvivl om, hvor beplantningsbæltet var beliggende.

På den baggrund er det således også Stevns Kommunes opfattelse, at landinspektørerklæringen ikke er korrekt, og at de sagsøgte skal anerkende, at skellet mellem Ejendommen og de sagsøgte ejendomme er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af de sagsøgte ejendomme, og at de sagsøgte derfor også er forpligtede til at retablere beplantningsbæltet. ”

Sagsøgte 1, Sagsøgte 2, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 har i deres påstandsdokument anført følgende:

”at landinspektørens afgørelse af 4. juni 2019 skal stadfæstes og derved, at de sagsøgte har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for hævde er opfyldt.

*Ad hævdstiden* gøres det gældende, at de sagsøgte hver især har rådet i mindst 20 år og op til 47 år over de omtvistede arealer. I forlængelse heraf bemærkes det, at man kun kan afbryde hævde ved at anlægge retssag herunder skelforretning, eller fysisk umuliggøre den hævdedes råden, hvorfor hævdperioden tidligst er afbrudt ved retssag anlagt af sagsøger i 2017. Da sagen blev afvist pga. formelle fejl, kan det dog diskuteres om hvorvidt, at hævdperioden først er afbrudt ved rekvisition af skelforretningen omkring 2019.

Hævdsråden skal naturligvis regnes fra den dag, hvor de hævdede startede de-res råden, og det er derfor uden betydning, at sagsøger mener, at læbæltets funktioner først trådte i kraft i 2003.

På baggrund af ovenstående bør forholdet omkring hævde bedømmes efter betingelserne om alderstidshævde, men såfremt Retten ikke finder betingelserne herfor opfyldt, skal sagen bedømmes efter de ordinære hævdbetragtninger.

*Ad modråden* gøres det gældende, at sagsøger i perioden fra 1970 til 2017 ikke har udøvet nogen art af modråden mod de sagsøgte, som har kunne afbryde de sagsøgte hævdsråden.

Sagsøgte bestrider fortsat, at sagsøger har udført løbende vedligehold eller tilsyn, af de sagsøgte ejendomme. Landinspektøren konstaterede også ved skelforretningen, at det grundet afskærmning ikke har været muligt for sagsøger, at foretage vedligehold på sagsøgte ejendomme af sagsøger. Tværtimod har kommunen afvist anmodninger, så borgerne selv har måttet købe sig til hjælp med beskæring mv. Det bemærkes også hertil, at forvaltningen i 2015 som information til det kommunale udvalg skrev, at beplantningen ”beplantningen i genebæltet er misligholdt. Det blev ved selvsyn konstateret, at området trænger til vedligehold”. Dette var mere end 2 år efter, at kommunen første gang krævede, at de sagsøgte skulle rydde alt beplantning og anlæg i det omtvistede område. Sagsøger har ikke udført hverken vedligehold af eller tilsyn med den øvrige del af det grønne bælte.

Til støtte herfor kan også henvises til, at Person 2, Stilling af natur- og miljøgruppen hos kommunen, tidligere har forklaret, at kommunen har taget luftbilleder siden 1973, men at de ikke har set dem igennem, samt at det ser ud til, at kommunen ikke har foretaget sig noget (vedligehold i den anførte periode).

*Ad ond tro* gøres det gældende, at det bestrides, at de sagsøgte ved deres brug har været i ond tro. De sagsøgte, herunder de tidligere ejere af deres ejendomme, har

derimod altid opfattet de omtvistede arealer som arealer kommunen ikke gjorde brug af, hvilket understøttes af flere vidneudsagn, den kommunale byggesagsbehandling i perioden 1967 - 1979, ligesom sagsøger heller aldrig har givet de sagsøgte anledning til at tro andet, da de aldrig kom på arealerne.

Som udgangspunkt gøres det dog gældende, at ond tro er irrelevant for sagens bedømmelse, da retspraksis og den juridiske litteratur statuerer, at ond tro som udgangspunkt ikke medfører bortfald af hævd.

Landinspektøren har derudover ved skelforretningen allerede taget stilling til, at de sagsøgte ikke var i den fornødne onde tro til at udelukke vunden ejendoms-hævd. De sagsøgte anfægtede heller ikke, at de var bekendte med kommunens ejerskab af det pågældende areal, men de anså området for et areal, som kommunen ikke gjorde brug af.

Til støtte for de sagsøgtes opfattelse henvises også til sagens bilag G og bilag A under skelforretningen, hvor Person 6 bekræftede hans vidneudtalelse fra Retten i Roskilde den 3. oktober 2018:

*” Person 6 oplyste at han erhvervede Adresse 6 i 1973 og sad i kommunalbestyrelsen fra 1990 til 1997 hvor forholdene om beplantningsbæltet flere gange blev diskuteret i ud-valget. Der blev aldrig taget nogen beslutning. Person 6 bekræftede vidneudsagnet på skelforretningen.”*

De sagsøgte har med rette lagt til grund, at deres og tidligere ejeres retsstridige råden ville blive tolereret af sagsøger, allerede fordi sagsøger ikke foretog effektiv modråden eller på anden måde forsøgte at afbryde deres hævd før september 2017.

Med henvisning til sagsøgtes bilag 17 bemærkes det, at dette referat samt sagsbehandlingen i forbindelse hermed har været hemmelig og derved ukendt for offentligheden herunder selvfølgelig sagsøgte. Dokumentet blev fundet af sagsøgtes tidligere advokat, ved en sags gennemgang efter en aktindsigt anmodning. Dvs. indholdet blev dengang aldrig forelagt mine klienter, hvorfor det ikke til-lægges nogen betydning i sagen.

Vedr. bilag 19 bemærkes det, at de sagsøgte selv har ryddet op på deres ejendomme, herunder de omtvistede arealer, hvor de også selv – sammen med deres forsikring, betalte for oprydning af asbest.

*Ad de sagsøgtes råden (intensitet) og synbarheden* heraf gøres det gældende, at som sagsøger selv har noteret sig, er det ikke muligt at se meget ud fra de af sagsøger fremlagte oversigtskort bilag 7 – bilag 13. Dog kan det allerede fra start af 90' ses, at de forskellige haveanlæg på de omtvistede ejendomme, begynder at stå tydeligere og tydeligere frem.

På grund af enkelte større træer (kroner), er det som landinspektøren også rede-gjorde for under gennemgangen ved skelforretningen svært, at få et tilstrække-

ligt overblik oppe fra – netop på grund af trædækket. Det ændrer dog ikke på, at der har været rådet som anført under trædækket. I takt med at billede kvaliteten bliver bedre over årene, fremstår dette også mere tydeligt.

Den hævdbende råden kan derfor ikke alene ses/bedømmes ud fra nogle oversigtsfotografier, selvom de selvfølgelig skal indgå i bedømmelsen. Derimod skal Retten primært lægge vægt på vidneudsagn, alm. foto, samt indretningen på stedet som tydelig fremstår som over 20 år gammel, mv., da disse giver et tydeligere og mere retvisende ”billede” af forholdene.

De sagsøgte har rådet i overensstemmelse med hvordan, der sædvanligvis rådes over et lignende areal, dvs. ved at slå græs, beplante haven, anlægge hegn, opstille mindre bygninger, gyngestativer o.lign.

Det angives i sagsøgers anbringender, at de anførte billeder i bilag E ikke dokumenterer hævdsråden. Dette er de sagsøgte ikke enige i, da det er anført i U 1946.132, at det er tilstrækkeligt at råde over sådan et areal i helt sædvanlig omfang, og hvor der ikke er andre der har haft adgang til området for at vinde ejendoms-hævd. Der er i bilag E vedhæftet billeder af opsætning af hegn, havearbejde, leg, anlæggelse af dam osv. på det hævdbundne område, og det angives tillige af landsinspektøren ved skelforretningen, at ingen andre end de sagsøgte havde adgang til deres ejendomme. Sagsøgers anbringender om, at de sagsøgte har rådet med sådan en lav intensitet, at der ikke kan statueres vunden ejendoms-hævd – må derfor afvises.

Det må anses for irrelevant, om det var planlagt, at der skulle etableres et beplantningsbælte. Dette begrundes med, at hævd bedømmes efter den faktiske brug af området, og de sagsøgte har som tidligere anført, udøvet en ejers råden i hævdstid, ligesom der ikke har været en modråden fra sagsøger.

At sagsøger ikke skulle have været bekendt med de sagsøgtes råden bestrides i henhold til sagens oplysninger. Såfremt sagsøger alligevel ikke skulle have været bekendt med de sagsøgtes råden, kan dette ikke tillægges nogen betydning, da de sagsøgtes råden har været tilstrækkelig synbar for enhver. Det kan derfor ikke føre til et andet resultat, såfremt sagsøger mod al logik ikke var bekendt med de sagsøgtes råden, fordi sagsøger ikke kom på arealet i over 30 år. De sagsøgtes råden kan på ingen måde kategoriseres som snighævd.

At et beplantningsbælte ikke skal tilses de første år, kan heller ikke have nogen betydning i denne sag, da de sagsøgtes råden har været udøvet i så lang en periode.

Det bestrides, at sagsøgers anbringender vedr. overskridelse af offentligretlige forskrifter kan føre til et andet resultat, end det af sagsøgte påståede.

#### *Vedr. vedligehold af beplantningsbæltet*

Sagsøger angiver, at der ikke har været behov for vedligeholdelsesarbejde i beplantningsbæltet, da det skulle vokse sammen for at afskærme for forurening.

Dette har imidlertid ikke hjulpet, da de sagsøgte har været nødsaget til at slæbe sækkevis af affald væk fra deres ejendomme. Der har derfor været behov for vedligeholdelse fra kommunens side, hvilket beboerne i området også har givet klart udtryk for i form af læserbreve, lokal TV og sagsøgte har sågar afleveret sække med affald til sagsøger. De sagsøgte har været nødsaget til at vedligeholde beplantningsbæltet, da sagsøger har ladet området stå til, på trods af at sagsøger har været bekendt med forureningsgenerne dette har påført de sagsøgte.

Omkring oprydningen efter branden den 3. januar 2017, hvor Stevns kommune fremlægger bilag 28, der dokumenterer konsulentomkostninger bemærkes, at Bilagene dog ikke dokumenterer, at der har været udført arbejde med rengøring, rensning eller tilsvarende i det grønne bælte, der indgår i de sagsøgtes haver. Kun at der er blevet betalt på grundlag af tilbud og fast pris.

Videre bemærkes det, at Dansk Miljørådgivnings beskrivelse jf. bilag 29 hedder det: *"Inspektion af stedsegrønne buske og træer og skylning af disse om nødvendigt."* Og kommunens påbud kræver jf. bilag 30: *"partikler afsat på beplantning skylles ned med vand, hvis der er synligt asbestholdigt materiale på beplantningen."* Endvidere i tilsynsrapporten jf. bilag 29 er det grønne bæltets forurening klassificeret således: *"Eternitstykker mindre end 1cm. Kan ses men ikke opsamles."* Tilsynsrapporten (Horten bilag 29 / bilag 7: 9. februar 2017 Arbejdsbeskrivelse for gennemsnitsejendom, pkt. 8, 9 og 13) beskriver tilsvarende at der er en meget forenklet proces ved rensning i det grønne bælte.

Med henvisning til bilag 28, Belfor's faktura 56052 *"pris iflg. tilbud"*., undrer sagsøgte sig, da de ikke kan genkende, at der i april efter flere måneders sne og regn har været behov for dette arbejde i denne beplantning, og de ikke har bemærket, at det er udført. Det bestrides derfor.

Belfor's faktura 60094 specificerer *"Fast pris i henhold til aftale"*. Betalingen dækker *"honorar til sags- og økonomistyring, udbud og tilbudsevaluering, myndighedskontakt, grundejer-kontakt, tilsyn ved opstart og slutkontrol af arbejdets udførelse, samt dokumentationsrapport til kommunen til opfyldelse af påbud i forbindelse med brandbælte Matrikel nr. 1"*.

Der er således betalt for ydelser, som er krævet af Stevns kommune, men der kan herunder også være omkostninger, som er knyttet til Stevns kommunes forpligtelser som Miljømyndighed og som måske bør være kommunens. Sagsøgte må gå ud fra, at de professionelle i projektstyringen har taget stilling til omkostningsfordelingen mellem kommunen og de tre involverede ejere: *"oprydning/rensning koordineres mellem de forskellige ejendomme"*. Under alle omstændigheder har sagsøgtes forsikringselskaber vel betalt den andel, som retmæssigt skulle betales. Andet er aldrig blevet nævnt for de sagsøgte, men de sagsøgte har heller ikke været præsenteret for disse fakturaer før. Stevns kommune skrev efterfølgende til sagsøgte, at de havde haft omkostninger uden at dokumentere disse omkostninger. Sagsøgte besvarede henvendelsen, idet de oplyste, at alle omkostnin-

ger i relation til vore områder var blevet afholdt af vort forsikrings-selskab. Stevns kommune svarede aldrig på dette.

Samlet set har asbestforureningen efter sagsøgtes opfattelse dog ingen relevans i forhold til sagsøgtes hævdvundne rettigheder til det grønne bælte. Stevns kommune har i forbindelse med branden kun udvist det ansvar for vedligeholdelsen, der følger af kommunens miljømæssige myndighedsforpligtelse ved forurening. Både før og efter branden har Stevns kommune i perioden 2015-2017, dvs. den periode hvor Stevns kommune førte retssag mod de sagsøgte, afvist at hjælpe med / bidrage til vedligeholdelse efter almindelig industriforurening med affaldsplast med den begrundelse, at det var privat ejendom. Begrundelsen for at sagsøger ikke vil hjælpe med oprydningen, er imidlertid af betydning.

\*\*\*

Det gøres derfor gældende, at de sagsøgte har udøvet en tilstrækkelig intensiv, kontinuerlig og synbar råden, som er sædvanlig for de pågældende områder, ligesom der i perioden aldrig har været en modråden fra sagsøger eller i øvrigt en aftale om brugen, hvorfor det fastholdes, at de sagsøgte har vundet hævd.

\*\*\*

At sagsøger ikke kan kræve reetablering af noget, som de har accepteret i op mod ca. 47 år. Sagsøger har indirekte accepteret de sagsøgtes handlinger, ved ikke at gøre indsigelse imod dem. Lige som sagsøger har udvist retsfortabende passivitet, ved at afvente så mange år med at gøre om reetablering gældende.  
...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af sagen, at det matrikulære skel i forbindelse med udstykningen af de sagsøgtes 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 og kommunens ejendom gik.

De sagsøgte, Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2, har i overensstemmelse hermed forklaret, at de var klar over, at det areal, som de inddrog i deres haver var kommunens ejendom. De har endvidere forklaret, at kommunen, da de erhvervede deres ejendomme, havde beplantet arealet med træer og buske. Sagsøgte 1 har i forlængelse heraf forklaret, at han vidste, at arealet skulle fungere som beplantningsbælte mellem industri- og parcelhusområdet.

Retten finder på denne baggrund, at det var åbenbart for Sagsøgte 1, Sagsøgte 2 og den tidligere ejer af Adresse 3, Person 4, at de ikke var berettiget til at råde over kommunens areal.

Retten finder, at Stevns Kommune ikke på noget tidspunkt har givet grundejerne føje til at tro, at deres råden over beplantningsbæltet ville blive tolereret, ligesom kommunen ikke har udvist retsfortabende passivitet.

Retten har herved lagt vægt på, at det efter arealets 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.

På den baggrund har ejerne af Adresse 1 og Adresse 2 og den tidligere ejer af Adresse 3 ikke ved deres råden over beplantningsbæltet vundet ejendomsrættigheder. Den nuværende ejer af Adresse 3 har ikke på selvstændigt grundlag kunnet vinde hævde, da denne ejers råden først begyndte i 2004.

De sagsøgte skal derfor anerkende, at skellet mellem kommunens ejendom og deres respektive ejendomme er som påstået af kommunen, og de sagsøgte skal som følge heraf fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom.

Den del af Stevns Kommunes påstand, der angår genetablering af kommunens beplantning, findes efter rettens opfattelse for upræcis til at kunne tages under påkendelse. Påstanden herom afvises derfor.

Sagsomkostningerne er efter sagernes værdi, forløb og udfald for hver af sagerne fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr., og af retsafgift med 2.700 kr. Stevns Kommune er momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET:**

BS-33833/2020-ROS (Adresse 1):

Sagsøgte 1 skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og Sagsøgte 1's ejendom Matrikel nr. 2, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningsplanen af Sagsøgte 1's ejendom.

Sagsøgte 1 skal fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom.

Påstanden om, at Sagsøgte 1 skal genetablere den beplantning, som han har fældet, afvises.

Sagsøgte 1 skal til Stevns kommune betale sagsomkostninger med 32.700 kr.

BS-33836/2020-ROS (Adresse 2):

Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3 skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3's ejendom Matrikel nr. 3, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3's ejendom.

Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3 skal fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom.

Påstanden om, at Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3 skal genetablere den beplantning, som de har fældet, afvises.

Sagsøgte 2 og Sagsøgte 3 skal til Stevns kommune betale sagsomkostninger med 32.700 kr.

BS-33838/2020-ROS (Adresse 3):

Sagsøgte 4 skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom Matrikel nr. 1, og Sagsøgte 4's ejendom Matrikel nr. 4, er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Sagsøgte 4's ejendom.

Sagsøgte 4 skal fjerne bygninger, hegn, beplantning mv., der er opført på kommunens ejendom.

Påstanden om, at Sagsøgte 4 skal genetablere den beplantning, som hun har fældet, afvises.

Sagsøgte 4 skal til Stevns kommune betale sagsomkostninger med 32.700 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.





**ØSTRE LANDSRET  
DOM**  
afsagt den 18. maj 2021

---

**Sag BS-27329/2020**

(11. afdeling)

Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

Stevns Kommune

(advokat Tue Trier Bing, prøve)

og

**Sag BS-27334/2020**

(11. afdeling)

Appellant 3, tidligere Sagsøgte 4  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

Stevns Kommune

(advokat Tue Trier Bing, prøve)

og

**Sag BS-27324/2020**

(11. afdeling)

Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

Stevns Kommune  
(advokat Tue Trier Bing, prøve)

Retten i Roskilde har den 23. juni 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-33833/2019).

Landsdommerne Ole Dybdahl, Nikolaj Aarø-Hansen og Johann Herzog (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

### **Påstande**

Appellanterne, Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1, Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3 samt Appellant 3, tidligere Sagsøgte 4 har gentaget deres påstande for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Stevns Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Der er for landsretten fremlagt en række private billeder fra ejendommene, kort over forholdene på stedet i den omtvistede periode samt materiale fra nogle kommunale byggesager på appellanternes grunde .

### **Forklaringer**

Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1 og Vidne 1 har afgivet supplerende forklaringer. Vidne 5, tidligere Person 6, Vidne 6 og Vidne 7 har endvidere afgivet forklaringer.

Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1 har supplerende forklaret blandt andet, at han, inden han købte ejendommen, havde hørt om den fra en god ven, der mente, at grunden ville være interessant for ham, netop fordi der var mulighed for at udnytte et ekstra stort areal. Da han så på grunden, lå den midt på en bar mark. Det var kun nr. 29, Person 4's ejendom, der var udstykket før, han selv kom til. Grunden nr. 29 var markeret med et stakit, som også omfattede det grønne areal. Person 4's grund lå sådan, så Person 4 kunne gå direkte fra sin grund over til fabrikken, som han ejede. Det var en bar mark, der blev udstykket. Kortet 1953-1976, By (X:478) er alene en beskrivelse af en "vision" for området.

Byggetegningerne vedrørende Person 4's byggesag (X:609-610) har han først fået kendskab til for nogle få år siden. Man kan se, at hans oprindelige indtryk af, at Person 4 selv kunne bestemme, om der skulle ske beplantning, var rigtig. Der står således "*Beplantes evt. efter kommunens ønske*" hen over kortet.

Da han købte ejendommen, flyttede han ikke skelpælene. Han hegnede blot ”sin del” af beplantningsområdet ind med trådhegn og et plankeværk sammen med den del af haven, der ligger på hans egen matrikel, så det hang sammen med Person 4's ejendom. Han har ikke på noget tidspunkt været i tvivl om matrikelskellene. Plankeværket er der stadig. Han har ikke plantet alle træerne på området.

Det er en lille kommune, hvor alle kender alle. Kommunen kan ikke have været uvidende om, hvad der foregik. Kommunen var bare interesseret i at få solgt grundene; det var et salgspus.

Det er rigtigt forstået, at han stort set lige fra begyndelsen også har rådet over den del af det grønne bælte, der ligger ud for matrikel 9dø. Han aftalte med ejeren af matrikel 9cp, at de delte vedligeholdelsen af området. Der har senere været 4 forskellige ejere af matrikel 9cp, men de ønskede ikke at deltage i dette. Siden midten af 1970'erne har han således efter samråd med ejerne af matrikel 9cp stået for plejen af området.

På Person 4's grund var der etableret en have på det grønne stykke. Den var beplantet med græs, og der var som forklaret stakit hele vejen rundt om haven. Kommunen plantede ikke træer på Person 4's del af det grønne bælte; det gjorde han selv.

Om kortet ”Flyfoto 1973” (X:513) har han forklaret, at den røde prik på kortet markerer hans ejendom. Til højre (syd) herfor ligger Person 4's ejendom. Man kan se det lyse felt, som var et havebed. Man kan også se, at der er græs i den del af haven, der svarer til det grønne bælte. Om den redigerede udgave af samme billede, der er fremlagt (X:514), har han forklaret, at det er ham, der har anvendt PhotoShop til at øge konturerne. Man kan her tydeligere se Person 4's have, der går i et med det grønne område.

Han købte grunden i 1970 og begyndte at bygge i 1972. Der er kælder under huset, og man kan se udgravningen hertil på billedet (X:511). Den beplantning, man kan se i baggrunden, blev sat af kommunen. Han havde også selv planlagt at plante træer i området. Om fotografierne nr. 1973\_III\_0034 (X:516 og 517) har han forklaret, at han på det sidstnævnte har indtegnet skellinjen til det grønne bælte. I baggrunden kan man se Person 4's have. Fotografiet 1975\_Vidne 6\_II (X:524) viser Person 4's have, hvor Vidne 6 voksede op. Om ansøgningen fra 1979 om tilladelse til at bygge et anneks på Person 4's ejendom (X:531) har han forklaret, at det også her var det tydeligt for kommunen, hvordan forholdene var. Dengang var det også kommunens praksis selv at bese området som led i sagsbehandlingen. På et tidspunkt skiftede området karakter til en busk- og træbevoksning. Da bevoksningen blev tæt, kunne under-

skoven ikke så godt holde sig i live. Han havde også selv besøg på sin ejendom, da han søgte om tilladelse til at opføre en garage. Også her var det hele synligt for kommunen.

I 1980 eller 1981, hvor By-Hallen blev bygget, fik han af nogle landinspektører udleveret et kort, hvor det grønne bælte ikke var indtegnet på de omtvistede arealer. De havde først besøgt hans have, og han mødte dem senere på en messestand. Man kunne på dette kort se, at det kun var for de tre omtvistede ejendomme, at det grønne bælte var væk. Det blev han overrasket over, men så det som en anerkendelse af sin ret. Han havde kortet liggende i en periode, men nu er det væk. Det kan godt svare til det, der fremgår af ”Geokortet” (X:607), hvor man kan se, at det grønne bælte også standser lige før de tre ejendomme. Kortet fra Orbicon ”arealanvendelse\_haver” (X:612) stammer fra et forsynings-selskab. Det svarer også til kortet ”2020, sagsbehandlertkort” (X:613). Kortet her-om viser kun, hvordan arealerne anvendes – ikke hvem der har rettighederne.

Fotografierne fra marts 1982 og 1983 (X:494) viser, at de havde opsat gynger og legeskur i området. På luftfotoet ”Udsnit af luftfoto, kontaktkopi, 1990” (X:438) kan man se Person 4's ejendom ca. i midten lige over for fabrikken. Man kan se, at Person 4 også på dette tidspunkt havde inddraget det omtvistede område i sin ejendom. Som man kan se på fotografierne fra 1995 (X:500), havde appellanten lavet en regnvandsdam på grunden. Det er et økologisk anlæg til håndtering af regnvand, der i dag har en ynglende bestand af padder. De lavede også en jordvold for at hindre, at der kom forurening i dammen, således som man kan se på fotografierne fra 2002 (X:505). Man kan i baggrunden se Person 4's tidligere brændeskur.

Kommunen kom aldrig på beplantningsbæltet før i 2003 – og da var det ikke på hans ejendom. Det har han et ret godt indtryk af, da han drev virksomhed fra ejendommen. I 2003 blev han opmærksom på, at kommunen havde et sjak under ledelse af Person 7, som han kendte, i bæltet. Sjakket var i gang med at rydde underskoven i det grønne bælte, men de standsede, da de kom til hans ejendom, idet de var enige om, at det passede han selv. Tilsvarende standsede de også ved Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2's, tidligere Sagsøgte 3 grund. Person 4's grund lå mellem disse to, så der kom de heller ikke.

Om sit brev til Stevns Kommune af 11. juni 2015 (X:216) har han forklaret, at formålet med det var at sikre en opretholdelse af beplantningsbæltet, og at der ikke skulle anlægges en sti gennem det. Om materialet vedrørende kommunens beslutning i november 2015 (X:218-20) har han forklaret, at han ikke ved, hvor det vedlagte kort stammer fra. I Geodata har han fundet et kort over det samme område, som ligner, men i kommunens udgave er det overmalet med gult svarende til kommunens opfattelse af det grønne bælte.

**Vidne 5, tidligere Person 6** har forklaret, at det er rigtigt, at han var medlem af kommunal-bestyrelsen i Stevns Kommune i årene 1990-1997. De drøftede det forhold, at nogle af grundejerne havde inddraget kommunens beplantningsbælte i deres haver, men det var ikke et egentligt dagsordenspunkt. Der var nogle i kommu-nalbestyrelsen, der sagde, at det kunne de pågældende grundejere bare gøre, for så var kommunen fri for at passe området. Han kan dog ikke huske, hvem det var, der sagde det. Som han husker det, var det tre grundejere, der havde gjort det. Det var de tre, der først byggede ud til det grønne område, hvoraf **Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1** var den ene. Det kan godt passe, at en af de andre hed **Person 4**.

**Vidne 6** har forklaret, at hun er datter af **Person 4**, og at hun boede i ejendommen **Adresse 3**, fra huset blev bygget i 1967, hvor hun var om-kring to år gammel, til 1984, hvor hun flyttede hjemmefra. Hun kan genkende området, som er vist i baggrunden af fotografiet 1973\_III\_0034 (X:517). Græs-plænen på ejendommen gik over til **Vej**. Der var en beplantning af træ-er, da hun var lille, men hun ved ikke, om det var kommunen, der havde plan-tet dem. Om billedet 1975 **Vidne 6 1** (X:523) har hun forklaret, at det sva-rer til hendes forældres have, som hun husker den, da hun var barn. Om foto-grafiet 1975 **Vidne 6 2** (X:524) har hun forklaret, at det må være taget fra hendes forældres ejendom på **Adresse 3** i retning mod virksomheden. Fra begyndelsen var der kun have, og beplantningen er gradvist vokset op. Hun ved ikke, om det var hendes far, der plantede træerne; det var hun ikke in-volveret i. Forevist tegning fra ansøgning om byggetilladelse fra 1979 (X:531) har hun forklaret, at haven gik ud i et med det, der på tegningen er et grønt bælte. Hun husker, at de havde gyngestativ og haveskur der. Hendes forældre havde en meget flot have. Hun og de andre børn fik hver deres frugttræ, der blev plantet i bæltet. Der var også birketræer og forskellige andre træer. De var ikke plantet som rækker. Da hun flyttede hjemmefra i 1984, var forældrenes ha-ve som én stor parklignende have, der gik ud i et. Hun gik ikke så meget op i nabo haverne, men hun mener, at naboen, **Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1**, også anvendte plantebæltet som en del af sin have. Noget længere nede mener hun, at der var et egentligt grønt bælte.

**Vidne 1** har supplerende forklaret, at hun har været ansat i Stevns Kommune siden 2013. I 2015 var hun første gang i området i forbindelse med sagshandling af miljøgodkendelse af **Fabrik**. Fabrikken havde forurennet meget med nogle plaststykker. Kommunen var blevet kontaktet om forureningen. De gik i plantebæltet, men kom ikke på **Appellant 4's, tidligere Sagsøgte 1** ejendom, hvor der var hegn rundt om. Dengang var der en del krat, mens der nu er mere haveagtigt, herunder anlagt bede. I kommunen kunne de ikke for-stå, når beboerne talte om, at matriklen var L-formet, for det passede ikke med matrikelkortet. De kunne heller ikke forstå, at beboerne mente, at kommunen skulle fjerne plastaffald fra en privat have, der lå i kommunes plantebælte.

Tegningen fra ansøgningen om byggetilladelse fra 1979 (X:531) viser ikke, at lodsejeren havde ret til at inddrage bæltet i sin have. Der er heller ikke andre kort eller tegninger, der giver hende anledning til at mene, at beboerne skulle have haft ret til.

Bæltet er lukket med hegn fra naboejendommene. Kommunen kan kun komme ind fra sydsiden, men der er et tæt krat. Fra den anden ende kan kommunen heller ikke komme ind, da der er en å. I 2018 fik kommunen lov af en virksomhedsejer til at komme ind og drifte området. Det krævede, at der skulle fjernes en del af virksomhedens hegn.

Når hun i byretten forklarede, at kommunen ikke var klar over, at der blev rådet over plantebæltet, er det noget, hun har fået at vide, fordi hendes tidligere kollega Person 8 havde skrevet det ned i sagen. Foreholdt, at det af kommunens processkrift af 23. marts 2018 (X:363) fremgår, at en tidligere kommunal medarbejder har ”fået oplyst, at Kommunen omkring 2004 for første gang efter anlægget af genebæltet beskar underskoven. I forbindelse hermed blev det konstateret, at sagsøgte benyttede sagsøgers grund, og at de havde beskåret underskoven. Sagsøgte oplyste da til den daværende medarbejder, Person 7, Adresse 7, By, at de havde fået tilladelse hertil af Vallø Kommune.”, har hun forklaret, at hun havde sine oplysninger fra sagen.

De hegn, som hun omtalte i byretten, er sat op af de enkelte grundejere. Nogle grundejere havde afgrænset deres haver med plankeværker, hegn, hække eller lignende. Det var ikke noget, kommunen havde sat op. Da kommunen udsendte – vist nok i alt – 25 skelerklæringer, fik de dem alle sammen tilbage i underskrevet stand, på nær tre. Ud over de tre appellanter var det kun to beboere, der efter hendes opfattelse havde brugt det grønne bælte uberettiget. Disse to kom ikke med indsigelser i forbindelse med udsendelsen af skelerklæringerne.

Når hun i byretten forklarede, at hun ikke ved, hvad kommunen foretog sig i sagen i perioden 1990-2013, hænger det sammen med, at hun ikke har kunnet finde andre dokumenter om spørgsmålet – bortset fra nogle luftfotos.

**Vidne 7** har forklaret, at han er ansat i Stevns Kommune som GIS-koordinator. GIS står for Geografisk Informations System. Han har arbejdet i kommunen i godt 20 år. Han har en master-uddannelse i geodata og har hele tiden arbejdet med kortforhold. Forevist kortet ”2020, sagsbehandlerkort” (X:613) har han forklaret, at kortet skal opfattes som en kulisser, der kan bruges af kommunens sagsbehandlere. Han bruger det ikke selv. Det undrer ham, at det grønne bælte ikke er ført igennem foran appellanternes ejendomme. Man kan se ejendommens afgrænsning, men det er ikke udtryk for en kommunal anerkendelse af ejerforholdet. Som man kan se til venstre i billedet, kan man vælge forskellige temaer, som så bliver vist på kortet. Det kunne f.eks. være et tema om ejerskab.

Kortet kunne sådan set godt være brugt i sagsbehandlingen vedrørende ejer-skab. Hvis man bad om at se ejerskab, ville det ligne et matrikelkort. Kortet er lavet af en statslig styrelse, og det er ikke forkert. Der vil altid være andre tema-er, og hvis man i kommunen skulle bruge det til sagsbehandling, ville også an-dre temaer være tændt, f.eks. matrikelkortet eller et ortofoto. Når det grønne bælte ophører, som det gør, er det efter hans opfattelse udtryk for en digitalise-ringsfejl. Han har aldrig hørt om ”geo sagsbehandler kort m alle skel” (X:616). I kommunen bruger de ”MapInfo” -platformen, men det fremlagte kort (X:618) fra MapInfo er ikke et, kommunen bruger. Om kortet 20200628\_orbicon\_ma-trikler (X:620) har han forklaret, at man kan vælge at tænde og slukke for tema-er, som man vil. Kortet kan være behæftet med en digitaliseringsfejl; det passer i hvert fald ikke til et ortofoto. Geokortet Danmark pro v2 – Marinetorvet (X:607) er lavet af en privat operatør. Han fastholder, at det må være en fejl i forhold til ortofotoet, når det grønne bælte på kortet ophører, hvor det gør.

### **Anbringender**

Parterne har tillige under henvisning til bevisførelsen for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Efter bevisførelsen og navnlig forklaringerne og de fremlagte fotografier lægges det til grund, at den tidligere ejer af Appellant 3's, tidligere Sagsøgte 4 ejendom (Person 4) tilbage fra begyndelsen af 1970'erne har inddraget det omtvistede areal i sag BS-27334/2020 (”plantebæltet”) i ejendommens have, at denne var indhegnet, og at dette er forsat i hendes ejertid. Det må ligeledes lægges til grund, at Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1 fra begyndelsen af 1970'erne inddrog det omtvistede a-real i sag BS-27324/2020 i sin have, som han indhegnede. Det lægges endvidere til grund, at Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3 har benyttet det omtvistede areal i sag BS-27329/2020 som en del af deres have fra omkring midten af 1970'erne. Efter Appellant 1's, tidligere Sagsøgte 2 forklaring for byretten, som støttes af det fremlagte luftfoto fra 1996, må det endvidere lægges til grund, at Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3 og hans brug i hvert fald fra 1997, hvor området blev indhegnet – på samme måde som de øvrige appellanternes råden – har udelukket andre fra at anvende det omtvistede areal. Det må herved lægges til grund, at de omtvistede arealer er blevet anvendt som haver med en intensitet, som svarer til havearea-ler i området.

I 2003/2004 foretog kommunen vedligeholdelse af plantebæltet, men det omfattede ikke de omtvistede arealer, der var indhegnet. Det kan herefter lægges til grund, at kommunen ikke på nogen måde har rådet over arealerne i hævdsperioden.

Landsretten tiltræder på den baggrund landinspektørens vurdering af, at appellanterne alle i hvert fald i 20 år forud for 2017 i det hele har udøvet en ejers råden over de omtvistede arealer.

Det er ubestridt, at appellanternes råden over beplantningsbæltet har været uberettiget, og at den således ikke er sket efter aftale med kommunen.

Det er ikke godtgjort, at appellanternes anvendelse af arealerne strider mod offentligtretlige forskrifter, som udelukker erhvervelse af ejendomshævd.

Appellanternes retsstridige råden har, navnlig i begyndelsen inden beplantningen i området voksede op, været synlig, herunder med indretning af privat indhegning. Det fremgår også af Vidne 5's, tidligere Person 6 forklaring for landsretten, at kommunen også i 1990'erne var bekendt med brugen. Det må endvidere lægges til grund, at kommunen ikke før i 2017 direkte har taget skridt til at hindre appellanterne i deres anvendelse af områderne. Landsretten finder herefter, at appellanterne har haft tilstrækkelig grund til at antage, at deres råden ville blive toleret. Uanset de forhold, som byretten har anført, findes det ikke godtgjort, at appellanternes subjektive forhold skulle være til hinder for erhvervelse af hævd.

Landsretten tager herefter appellanternes frifindelsespåstande til følge.

Efter sagernes udfald skal udfald skal Stevns Kommune i hver af sagerne betale sagsomkostninger for byretten og landsretten til de respektive appellanter. Efter sagernes forløb og omfang fastsættes beløbet til dækning af advokatudgifter i hver af sagerne til 70.000 kr. for begge instanser. Beløbet er inkl. moms, da appellanterne ikke er momsregistrerede. Hertil kommer 2.700 kr. i retsafgifter samt 620,72 kr. i udgifter til Appellant 4's, tidligere Sagsøgte 1 vidneførsel, således at de samlede sagsomkostninger i hver sag opgøres som nedenfor bestemt.

### THI KENDES FOR RET:

Sag BS-27329/2020

Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3 frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Stevns Kommune inden 14 dage betale 72.700 kr. til Appellant 1, tidligere Sagsøgte 2 og Appellant 2, tidligere Sagsøgte 3. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sag BS-27334/2020

Appellant 3, tidligere Sagsøgte 4 frifindes.



I sagsomkostninger for begge retter skal Stevns Kommune inden 14 dage betale 72.700 kr. til Appellant 3, tidligere Sagsøgte 4. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sag BS-27324/2020

Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1 frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Stevns Kommune inden 14 dage betale 73.320 kr. til Appellant 4, tidligere Sagsøgte 1. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



# HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 3. februar 2023

---

**Sag BS-49481/2021-HJR**  
(1. afdeling)

Stevns Kommune  
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

A og B  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

og

**Sag BS-49483/2021-HJR**

Stevns Kommune  
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

C  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

og

**Sag BS-49476/2021-HJR**

Stevns Kommune  
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

D  
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

Biintervenient til støtte for Stevns Kommune i alle tre sager:  
Kommunernes Landsforening  
(advokat Henriette Soja)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Roskilde den 23. juni 2020 (BS-33833/2019-ROS, BS-33836/2019-ROS og BS-33838/2019-ROS) og af Østre Landsrets 11. afdeling den 18. maj 2021 (BS-27329/2020, BS-27334/2020 og BS-27324/2020).

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen, Anne Louise Bormann og Søren Højgaard Mørup.

### **Påstande**

Appellanten, Stevns Kommune, har nedlagt følgende påstande:

1. Indstævnte, C, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Cs ejendom ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Cs ejendom.
2. Indstævnte, B og A, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og B og As ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af B og As ejendom.
3. Indstævnte, D, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Ds ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Ds ejendom.

De indstævnte, A og B, C samt D, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

### **Forklaringer**

Til brug for Højesteret er der afgivet supplerende forklaring af C og forklaring af E.

C har supplerende forklaret bl.a., at det er korrekt, at kommunen oprindeligt havde plantet hybenrosebuske langs med beplantningsbæltet. Disse buske var et problem for ejerne, fordi børnene kom til skade i dem, og fordi de var i vejen for ejernes planer for deres haver. Derfor fjernede han buskene på sin del af strækningen. De andre beboere på strækningen gjorde det samme før eller siden. I dag er der således ingen af de oprindelige hybenrosebuske tilbage.

Med hensyn til sin forklaring i landsretten, hvorefter han i 1980 eller 1981 af nogle landinspektører fik udleveret et kort over området, forklarede han, at

skellinjen, der tidligere havde markeret kommunens ejerskab af den pågældende del af hans have, ikke længere fremgik af disse kort. Han tænkte, at dette stemte overens med den faktiske anvendelse af arealet, og gjorde sig ikke andre overvejelser i den forbindelse.

Særligt i perioden 2000-2015 var der væsentlige problemer med forurening fra en genanvendelsesfabrik på den anden side af beplantningsbæltet. Til denne fabrik indleveres der flasker fra hele Europa. Generne opstår ved, at etiketter på disse flasker sidder løst og bliver blæst væk. Alt efter vejrforholdene kan etiketterne ses over hele byen.

Beboerne bad kommunen om at få fabrikken til at tage hånd om forureningsproblemerne adskillige gange, men det hjalp ikke. Til tider stod beboerne i området i affald op til knæene, og de har endda afleveret sækkevis med affald til kommunen for at gøre opmærksom på problemstillingen. Dette er også dokumenteret i bilagsmaterialet i sagen.

Det ville ikke have hjulpet på problemerne med etiketterne, hvis bevoksningen i beplantningsbæltet havde været helt tæt, da etiketterne for det meste steg til vejrs ved fabrikken og herefter blev blæst væk og først landede et godt stykke fra fabrikken. Etiketterne kan ses ligge over det hele. Det er et problem i hele kommunen.

Med hensyn til sin forklaring i landsretten om, at han ikke på noget tidspunkt har været i tvivl om matrikelskellene, at det plankeværk, han etablerede, da han flyttede ind, stadig er der, og at han ikke har plantet alle træer på det pågældende areal, forklarede han, at den nordlige del af beplantningsbæltet, hvor han og de andre indstævnte bor, ikke blev beplantet samtidigt med den sydlige del. Baggrunden herfor var, at F allerede selv havde etableret noget beplantning.

Han havde også oprindeligt planer om, at han selv skulle stå for beplantningen af det pågældende område, men det endte med, at kommunen i 1972 etablerede beplantningen på den nordlige del af beplantningsbæltet. Siden dengang har det været ham selv, der har vedligeholdt beplantningen på det pågældende areal. Bevoksningen groede naturligt til i løbet af de første par år efter etableringen. Efterfølgende indrettede de sig på det pågældende areal med typisk haveindretning, såsom legestativer og legehus.

For så vidt angår sin forklaring i landsretten, hvorefter muligheden for at inddrage det pågældende areal til eget brug var et "salgsplus", forklarede han, at en god ven havde tippet ham om ejendommen netop af denne grund. Ejendomsmægleren, der boede i udkanten af udstykningsområdet og kendte området godt, bekræftede, at det pågældende areal kunne inddrages til eget brug som have. Han husker ikke ejendomsmæglerens navn, men det fremgår af det fremlagte bilagsmateriale i sagen. Muligheden for at inddrage det pågældende areal var udslagsgivende for hans køb af ejendommen.

I en visionsplan for ...-området fra 2015 lagde kommunen op til, at der skulle etableres stisystemer og aktivitetsområder i beplantningsbæltet. Han var ikke glad for denne ide, og flere andre i området havde det på samme måde. Virksomhederne i industriområdet var især bekymret for, at offentlig adgang og trafik i beplantningsbæltet ville kunne føre til tyveri, og grundejerne ønskede ikke offentlig trafik på det areal, der lå lige op til deres ejendomme. Disse indvendinger formulerede han skriftligt og sendte dem til kommunen. Når det var ham, der skrev, så var det, fordi flere af de naboer, han havde talt med, på den ene eller anden måde havde et tilknytningsforhold til kommunen, herunder som kommunalt ansatte.

Han blev foreholdt notat af 10. marts 2022 fra Stevns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, vedrørende arkivgennemgang i forbindelse med hævdsagen, hvoraf der vedrørende et dagsordenspunkt fra et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 8. juli 1980 benævnt "Y-vej 29 – drøftelse af politianmeldelse for ulovligt opført carport" bl.a. fremgår: "Ud over at forvaltningen er ret nidkær mht. overholdelse af diverse skelregler, nævnes der også tidligere aftaler med grundejer der ikke er overholdt (?). Det er hævdet i retten at en tidligere grundejer efter sigende skulle have en aftale med kommunen om, at han bare kunne benytte plantebæltet. Det virker måske ikke helt sådan, når han er så tæt ved en politianmeldelse for ikke at efterkomme hvad kommunen påbyder."

Han forklarede hertil, at F som den første flyttede til området i midten af 1960'erne. Han boede da i en midlertidig bolig, mens hans fabrik blev opført i det tilstødende industriområde. F fik indflydelse på udstykningsprocessen, da han var i kontakt med det rådgivende ingeniørfirma, der bistod med udstykningen. F rådede dengang over fire grunde: Fabriksmatriklen og byggegrunden, hvor hans privatbolig blev opført, samt en adgangsmatrikel til byggegrunden og en korridor fra byggegrunden over til fabriksgrunden. Af hele det materiale, som F dengang lagde frem som led i byggesagen, fremgik det areal, som sagen drejer sig om, som areal, F – og ikke kommunen – skulle have rådighed over.

Den tidligere grundejer, der omtales i kommunens kommentar til dagsordenspunktet til mødet i Plan- og Teknikudvalget, må være F.

Sagen fra 1980 drejede sig om udskiftning af dele af tagdækningen på en carport og havde ikke noget med hævdsagen at gøre. Han blev meget stødt over, at kommunens medarbejder omtalte F, som han kendte som hædersmand, på denne måde. I sagen om carporten var der sket det, at F var blevet syg. Fs hustru havde derfor været nødt til at overtage kontakten til kommunen i en periode. Han ved, at F over for kommunen undskyldte mange gange for eventuelle misforståelser, der måtte være opstået i den forbindelse. F fik endda tinglyst, at de forhold, kommunen havde påpeget, ville blive bragt i orden.

Det oprindelige formål med beplantningsbæltet var at adskille industriområdet og beboelsesområdet. Han er ingeniør og ved derfor, at sådanne beplantningsbælter dengang ofte blev etableret mellem beboelsesområder og områder med let industri. Der var typisk tale om beplantningsbælter med en bredde på omkring 15 meter. Det beplantningsbælte, sagen drejer sig om, skulle adskille industriområdet og de mange udstykninger, der skulle foretages i det tilgrænsende beboelsesområde.

Forevist bilaget "kort over ... 1980-2001" forklarede han, at beplantningsbæltet ses fremhævet med lysegrøn farve til højre for midten af kortet nord for markeringen "Hal". Kortene i dette bilag er udarbejdet af Geodatastyrelsen, der løbende ajourfører gengivelsen af forholdene i kortmaterialet. Der udarbejdes imidlertid ikke nye kort hvert år, så der er tale om øjebliksbilleder. Det pågældende kort står som ajourført frem til 2001.

Angående kort benævnt "Registrering ved landinspektør" forklarede han, at kortet er udarbejdet af Geodatastyrelsen og viser forholdene i 2014. Fremhævingen med grøn farve nederst til venstre på siden viser beplantningsbæltets udstrækning. Det ses, at den nordlige del af det oprindeligt planlagte beplantningsbælte, hvor hans og de øvrige indstævntes ejendomme er beliggende, sammenlignet med kortet fra 2001 har mistet sin status som grønt bælte.

I 2013 skrev kommunen til grundejerne langs beplantningsbæltet, at de skulle fælde alt, hvad der stod på kommunens areal. Det blev de kede af, da dette ville betyde, at der fremover skulle være bar jord de pågældende steder. I foråret 2015 kom forslaget om sti- og aktivitetsområder i beplantningsbæltet i visionsrapporten. Denne ide blev aldrig til noget, formentlig på grund af beboernes indsigelser, og den blev taget ud af efterfølgende kommunale planer for området. I 2017 varslede kommunen, at beplantningen ville blive ryddet med henblik på at etablere en adgangsvej. Dette projekt blev dog heller ikke gennemført. Det er i dag uvist for ham, hvad kommunen har af planer for beplantningsbæltet.

I forbindelse med skelsagen har flere af hans naboer skrevet under på skelerklæringer. Nogle af dem har nok skrevet under, fordi de er ansat i kommunen. Han kender til to naboer, der først nægtede at skrive under på skelerklæringen, men herefter blev presset til det. På de matrikler, hvor ejerne har accepteret skelerklæringen, er der, så vidt han ved, ikke foretaget ændringer på de pågældende arealer.

Med hensyn til artiklen med titlen "Grundejer: Som at kigge ud i en fængselsgård" fra X-bladet den 16. marts 2022 og foto fra stålhegn ved Z-vej 33, forklarede han, at G, der også har ejendom ud mod beplantningsbæltet, her blev interviewet af lokalavisen. I 2022 var kommunen pludselig kommet og havde sat et stålhegn op for enden af hans ejendom. Han havde igennem alle årene haft et

knæhøjt hegn med en låge, der gav adgang til beplantningsbæltet. Men nu ville kommunen åbenbart for enhver pris forhindre ham i at kunne tilgå beplantningsbæltet fra sin have. På hele strækningen med beboelsesgrunde på ca. 1000 meter har kommunen kun sat et sådant stålhegn op på de ca. 50 meter ved Gs grund. På hele resten af strækningen har grundejerne mulighed for passage til beplantningsbæltet via låger. Da hegnet ved Gs grund blev sat op, talte han med entreprenøren, der sagde, at kommunen vist havde planer om at sætte lignende hegn op flere steder.

Med hensyn til en oversigt over dagsordenspunkter til et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 10. november 2015 og referat fra dagsordenspunkt 374 med overskriften "Arealhvervelse – Lukket" forklarede han, at han ikke ved, hvorfor udvalget behandlede spørgsmålet i lukket møde. Han vidste dengang ikke, at dette punkt blev behandlet af udvalget. Han fik først kendskab hertil som følge af, at den advokat, der førte hævdsagen i byretten, søgte aktindsigt hos kommunen. Efter brevet fra 2013, hvor kommunen havde varslet rydning af beplantningsbæltet, havde han og de andre grundejere ikke hørt noget fra kommunen før engang i 2016.

E har forklaret bl.a., at hun blev valgt ind i kommunalbestyrelsen i Stevns Kommune i 2013. Hun blev medlem af Plan- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget og efterfølgende formand for Plan- og Teknikudvalget. Hun stødte på hævdsagen fra ... for første gang i november måned 2015. Hun har ikke kendskab til den sagsbehandling i hævdsagen, der ligger forud for 2013, hvor hun blev medlem af kommunalbestyrelsen.

Med hensyn til oversigten over dagsordenspunkter til et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 10. november 2015 forklarede hun vedrørende dagsordenspunkt 374 med overskriften "Arealhvervelse – Lukket", at dagsordenspunkter, der vedrører navngivne borgere eller kommunens økonomiske dispositioner, sædvanligvis behandles i lukket møde. Hun antager, at dette dagsordenspunkt blev behandlet lukket, fordi det angik en række navngivne borgere.

Baggrunden for, at man i 2015 fra kommunens side ville tage fat i hævdsagen, var, at Plan- og Teknikudvalget var blevet gjort bekendt med, at en række borgere havde inddraget dele af beplantningsbæltet ved industriområdet som en del af deres have. Det blev besluttet, at disse dele af beplantningsbæltet skulle have deres oprindelige funktion igen, dvs. at de skulle fungere som adskillelse mellem industriområdet og det tilgrænsende beboelsesområde.

Hun har ikke kendskab til, at beplantningsbæltet efter 2015 skulle have fået en anden tiltænkt funktion end at fungere som adskillelse mellem industri- og boligområde. Så vidt hun ved, er dette stadig den funktion, der er tiltænkt beplantningsbæltet.

Angående det forhold, at Stevns Kommune i en visionsplan fra 2015 lagde op til etablering af stisystemer og aktivitetsområder i beplantningsbæltet, forklarede hun, at formålet med en sådan visionsplan er at formulere ideer til, hvordan et område vil kunne udvikles over en længere periode, f.eks. i 10, 20 eller 30 år fremover.

I 2015 blev en landinspektør sat til at lokalisere de præcise skel ved beplantningsbæltet, og en række borgere blev opfordret til at trække deres haver tilbage, så skellet igen blev respekteret. Så vidt hun ved, blev dette accepteret af de fleste berørte borgere.

Hun har ikke kendskab til, at etableringen af stålhegnet ved Z-vej 33 skulle have været drøftet politisk.

Hun antager, at forvaltningen løbende vurderer, hvilke tiltag der er nødvendige for at vedligeholde beplantningsbæltet, så dette kan opfylde sin funktion, men hun har ikke noget detaljeret kendskab til de konkrete tiltag, der er taget i brug i så henseende.

### **Anbringender**

Stevns Kommune har anført navnlig, at det ikke for Højesteret bestrides, at de omtvistede arealer har været inddraget til og anvendt som private haver for de indstævnte og tidligere ejere i mere end 20 år. Det kan endvidere lægges til grund, at beplantningsbæltet i mere end 45 år ikke har påkaldt sig interesse fra kommunen, og at området heller ikke har været genstand for kommunal vedligeholdelse, idet det var tænkt som et vildtvoksende plantebælte.

De indstævnte er imidlertid afskåret fra at vinde hævde, fordi det har været åbenlyst, at de omhandlede arealer tilhørte kommunen, og at arealerne har været reserveret til et offentligt formål, nemlig at udgøre et vildt og uplejet beplantningsbælte mellem parcelhusområdet og industrikvarteret. Der er tale om et forsætligt eller tilregneligt retsstridigt forhold, hvor de indstævnte utvivlsomt har været bevidste om, at de til egen vinding uretmæssigt har krænket det offentliges ejendom. Det følger af UfR 1932.39 H, at den, som gør sig skyldig i et forsætligt retsstridigt forhold, ikke kan vinde hævde, selv om forholdet har bestået i mere end 20 år.

De indstævnte har ikke haft anledning til at antage, at den retsstridige anvendelse af arealerne var acceptabel og blev tolereret, selv om skiftende kommunale forvaltninger i mere end 40 år ikke har reageret over for de indstævntes anvendelse af arealerne. Der var tale om et ufremkommeligt areal, som i sagens natur ikke var genstand for løbende kommunalt tilsyn og vedligeholdelse, men desuagtet tjente et offentligt formål.

Det bestrides som udokumenteret, at der i forbindelse med kommunens salg af grundstykkerne i 1973 eller senere er skabt troværdige forventninger om, at



plantebæltet kunne inddrages som en del af de indstævntes parceller. Ingen af de indstævnte eller tidligere ejere har på noget tidspunkt taget initiativ til afklaring af, om der var hold i deres påståede antagelse om kommunens accept. Tværtimod har samtlige de indstævnte, siden de købte deres ejendomme, været fuldt vidende om alle ejerforhold, og D undlod endda at undersøge spørgsmålet om hævde nærmere i forbindelse med sit køb. Hvis de indstævnte var i tvivl, kunne de have fået afklaring ved en simpel forespørgsel til kommunen.

Reglerne om hævde bunder i behov og hensyn, som ikke gør sig gældende i et system, hvor grænserne for den enkelte lodsejers ejendomsret fremgår objektivt og åbenlyst, således som disse er registreret ved skelpæle i marken, matrikelkort og i den offentligt tilgængelige tingbog. Hævde bør således begrænses til situationer, hvor der i mere end 20 år har hersket rimelig tvivl om den formelle ejendomsret. Det betyder i en sag som den foreliggende, at de indstævntes anvendelse af arealerne fortrænges af faktiske realiteter, der følger af skelpæle på marken, matrikelkort og registrerede tingbogsoplysninger.

De indstævnte har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der hos relevante kommunale instanser har været konkret viden om den retsstridige anvendelse.

Det er forkert, når landsretten har lagt vægt på, at de indstævntes retsstridige råden har været synlig fra begyndelsen, og indtil beplantningen var vokset op. Dette var ikke synligt for kommunen, idet haverne lå et godt stykke inde i bæltet.

Det er endvidere forkert, når landsretten har lagt vægt på Preben Jensens forklaring om løse drøftelser blandt kommunalbestyrelsesmedlemmer uden for dagsordenen, da disse ikke kan kvalificeres som konkret viden hos kommunen, som skal tillægges betydning for ejerskabet til et areal på ca. 1350 m<sup>2</sup>.

Såfremt Højesteret måtte tiltræde, at anvendelsen af arealerne er sket med kommunens direkte eller indirekte samtykke, således som bl.a. forklaret af C, så vil hævde være udelukket, fordi anvendelsen i givet fald ikke har været retsstridig.

De indstævntes råden er også i strid med offentlige forskrifter. Det skyldes, at beplantningsbæltet er etableret som en offentlig foranstaltning til at afgrænse og adskille privat beboelse fra det tilstødende erhvervsareal. Der er således tale om en foranstaltning, der kan sidestilles med offentligretlig regulering. Yderligere er beplantningsbæltet udlagt til grønt område og ikke til boligområde, hvilket det ikke har været på noget tidspunkt. En benyttelse af den kommunale ejendom til boligformål i form af haveareal strider således direkte mod den gældende planlægning for området.

Konsekvenserne af landsrettens dom er vidtrækkende, og den vil aktualisere behov for, at ejere af navnlig skov- og markarealer tvinges til løbende at kontrollere, at der ikke foregår uretmæssig anvendelse af deres arealer trods klare og ubestridelige registreringer af skel til naboarealer.

A og B, C samt D har anført navnlig, at de med rette har lagt til grund, at deres og tidligere ejeres råden ville blive tolereret af kommunen. De har opfattet de omtvistede arealer som arealer, kommunen ikke gjorde brug af. Det understøttes af flere vidneudsagn, og kommunen har aldrig givet dem anledning til at tro andet, bl.a. fordi den ikke foretog effektiv modråden eller på anden måde forsøgte at afbryde deres hævde før 2017. De har ikke været i ond tro.

I øvrigt er ond tro som udgangspunkt ikke til hinder for, at der kan opnås hævde. Der foreligger ikke snighævde. Snighævde forudsætter, at hævden har været usynlig, hvilket ikke er tilfældet i den foreliggende sag.

Kommunen var bekendt med deres råden, men selv hvis det ikke var tilfældet, har de vundet hævde, da deres råden har været tilstrækkelig synbar for enhver. Det kan ikke føre til et andet resultat, at kommunen ikke kom på arealet i mere end 30 år. Det er i øvrigt ikke rigtigt, at der ikke var behov for vedligeholdelse af beplantningsbæltet. De har selv været nødsaget til at vedligeholde bæltet, da kommunen ikke gjorde det.

Det er irrelevant, om det var planlagt, at der skulle etableres et beplantningsbælte, idet hævde beror på den faktiske brug. Beplantningsbæltets funktion har endvidere ikke længere nogen aktualitet.

Den omstændighed, at der er tale om en kommunal ejendom, kan ikke medføre et andet resultat, og det har heller ikke nogen betydning for vurderingen af, om der foreligger tilstrækkelig kvalificeret ond tro til at hindre hævdeserhvervelse. Hvis ikke vurderingen af god tro var den samme i forhold til offentlige myndigheder som i forhold til private, kunne man forestille sig forskellige resultater i to sager, hvor der er to striber jord, som tilhører henholdsvis en privat og en offentlig myndighed, og hvor faktum i øvrigt er ens i de to sager.

Kommunen har udvist retsfortabende passivitet ved at vente i op mod 47 år med at gøre sin ret gældende.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår, om ejerne af Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34 har vundet ejendoms hævde på en del af et areal, der ligger som et bælte mellem et industriområde og et villaområde i ....

Bæltet, der er ca. 15 m bredt og 400 m langt, opstod i forbindelse med den daværende Vallø Kommunes udstykning af industri- og villaparceller i området i

1960'erne og 1970'erne. Kommunen solgte efterhånden de udstykkede ejendomme, men beholdt bæltet. Det må lægges til grund, at det var kommunens hensigt at tilplante arealet, således at det havde karakter af et beplantningsbælte til adskillelse af industriområdet fra villaområdet.

Efter udstykningen grænsede Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34 op til kommunens bælte. Y-vej 29 har siden 2004 været ejet af D og har en tinglyst grundstørrelse på 1075 m<sup>2</sup>. Y-vej 31 har siden 1970 været ejet af C og har en tinglyst grundstørrelse på 940 m<sup>2</sup>. V-vej 34 har siden 1975 været ejet af A og B og har en tinglyst grundstørrelse på 1015 m<sup>2</sup>.

Nogle af ejerne af villaparcellerne i området, herunder ejerne af Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34, inddrog kort efter opførelsen af boliger på ejendommene en del af bæltet som en del af deres haver. De arealer, som er inddraget under Y-vej 29 og V-vej 34, udgør hver ca. 300 m<sup>2</sup>, mens det areal, der er inddraget under Y-vej 31, udgør ca. 750 m<sup>2</sup>.

I 2013 skrev kommunen til villaejerne i området, herunder A og B, C samt D, og bad dem om at trække sig tilbage til skel og om at fjerne bl.a. hegn og bebyggelse. De øvrige villaejere efterkom kommunens anmodning.

Der er enighed om, at ejerne af de tre ejendomme vidste, at arealerne var ejet af kommunen, da de inddrog dem som en del af deres haver. Det er for Højesteret ubestridt, at arealerne har været anvendt som private haver af de tidligere og nuværende ejere af ejendommene i mere end 20 år. Det er også ubestridt, at kommunen ikke selv har rådet over arealerne siden etableringen af beplantning i bæltet i 1970'erne.

Efter Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved hævde (ejendomshævd), hvis man har rådet over arealet i 20 år. De nærmere betingelser for at vinde ejendomshævd må fastlægges i retspraksis. Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden, jf. herved også Højesterets dom af 17. november 1931 (UfR 1932.39). Dette udgangspunkt kan dog 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.

Med hensyn til den konkrete sag bemærkes, at villaejerne som nævnt var bekendt med, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem som en del af deres haver. Udgangspunktet er herefter, at villaejerne ikke har kunnet vinde ejendomshævd over arealerne, og Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder findes det således ikke godtgjort, at villaejerne i en periode på mindst 20 år

har haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.

Højesteret har navnlig lagt vægt på, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen om, hvorvidt de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, men det skete ikke. Højesteret har endvidere lagt vægt på, at kommunen ikke har haft nogen anledning til at føre tilsyn med eller råde over arealerne. Ved etableringen af beplantningen, som havde til formål at adskille villaområdet fra industriområdet og derved beskytte beboerne i villaområdet mod støj og forurening mv., forudsatte kommunen, at vedligeholdelse ikke ville være nødvendig i en længere årrække. Højesteret har desuden lagt vægt på, at der ikke har været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret. Det forhold, at kommunen efter det oplyste ikke frem til 2013 gjorde villaejerne opmærksomme på, at de inddragne arealer tilhørte kommunen, kan i hvert fald under de foreliggende omstændigheder ikke have skabt en berettiget forventning hos villaejerne om, at kommunen var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.

På den anførte baggrund tager Højesteret Stevns Kommunes påstande til følge.

Sagsomkostninger er fastsat til dækning af advokatudgifter for alle tre instanser samt retsafgift for byret og Højesteret som nedenfor bestemt.

#### **THI KENDES FOR RET:**

C skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Cs ejendom ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Cs ejendom.

B og A skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og B og As ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af B og As ejendom.

Indstævnte D skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Ds ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Ds ejendom.

C skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. Cs retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

B og A skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. B og As retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

D skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. Ds retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.