

## **MRF 2023C.3**

### **Bachelorprojekt: Nyere udvikling i bedømmelsen af ejendomshævd**

*Af stud.jur. Kristian Maarup*

#### ***Forord af Peter Pagh***

Anvendelsen af de subjektive betingelser ved ordinær ejendomshævd kan løbende give selv erfarne advokater anledning til betydelig tvivl. Problemet er, at ejendomshævd på den ene side er udtryk for en uretmæssig erhvervelse, hvorfor der ikke kan vindes hævd, hvis den hævde har indgået aftale med ejeren om at kunne anvende dennes ejendom, men omvendt begrundes hensyn til retsordenen, at den hævde ikke kan opnå ejendomsret over et areal, som tilhører en anden person, medmindre den hævde har føje til at tro, at den pågældende råden vil blive accepteret. Krydsfeltet af subjektive betingelser for ejendomshævd er senest illustreret i Højesterets dom i **MRF 2023.14 H** (U 2023.2074 H), hvilket er baggrunden for Kristian Maarups undersøgelse af, hvordan især de subjektive betingelser for ejendomshævd har været fortolket i retspraksis i de sidste knap 100 år med henblik på at afdække, om der kan konstateres nogle fælles træk. Analysen indeholder en fyldig gennemgang af relevant retspraksis og juridisk teori, hvor det samlet konkluderes, at de subjektive betingelser for hævd over tiden er blevet skærpet. Afhandlingen er velskrevet og giver for praktikere et godt overblik over relevant praksis og udviklingstendenser.

---



---

# **Bachelorprojekt: Nyere udvikling i bedømmelsen af ejendomshævd**

**Fagområde:**

Fast ejendom

<b>Navn</b>	<b>KU-brugernavn</b>	<b>KU-mail</b>	<b>Afsnit/kapitel/side</b>
Kristian Maarup			

	<b>Afleveringsdato: 08.06.2023</b>
--	------------------------------------

# Indholdsfortegnelse

<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INTRODUKTION</b> .....	<b>5</b>
1.1. Indledning .....	5
1.2. Problemformulering .....	5
1.3. Afgrænsning .....	6
1.4. Metode .....	6
1.5. Det empiriske materiale og udvælgelsen.....	7
1.6. Oversigt over afhandlingens indhold .....	7
<b>2. EJENDOMSHÆVD</b> .....	<b>8</b>
2.1. Lovgrundlaget for ejendomshævd .....	8
2.2. Traditionelle betingelser for ejendomshævd .....	8
2.3. Afbrydelser .....	9
2.4. Rådigheden gennem tredjemænd.....	10
<b>3. U.2023.2074 H – VILLAEJER-DOMMEN</b> .....	<b>11</b>
3.1. Sagens faktiske omstændigheder og påstande .....	11
3.2. De hævdeende villaejere.....	11
3.3. Anbringender .....	12
3.4. Landsrettens afgørelse.....	12
3.5. Højesterets afgørelse.....	12
3.6. Analyse.....	13
<b>4. EN EJERS FAKTISKE OG KONTINUERLIGE RÅDEN</b> .....	<b>14</b>

4.1.	Hvordan tolker domstolene en <i>ejers</i> råden? .....	14
4.2.	Hvordan tolker domstolene en <i>faktisk</i> rådighed? .....	16
4.3.	Hvordan tolker domstolene rådighedens <i>kontinuitet</i> ? .....	18
<b>5.</b>	<b>SUBJEKTIVE KRAV</b> .....	<b>20</b>
5.1.	Er ejendomshævd betinget af god tro? .....	20
5.2.	Hvornår er den onde tro? .....	22
5.3.	Findes der et skærpet subjektivt krav? .....	25
5.4.	Kræves der et skærpet subjektivt krav ved ejendomshævd på offentlige institutioners ejendomme? .....	27
5.5.	Hvilke omstændigheder kan retfærdiggøre ejendomshævd, på trods af den hævdedes onde tro? .....	29
5.6.	Hvad betyder det, hvis den hævdede forsætligt har holdt sig i uvidenhed? .....	31
5.7.	Hvornår kan man have føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten? .....	33
<b>6.</b>	<b>RETSSTRIDIGHED</b> .....	<b>35</b>
6.1.	Hvornår er der tale om en aftale, og hvordan er det bevist? .....	35
6.2.	Under hvilke omstændigheder har den hævdede alligevel opnået ejendomshævd? .....	36
<b>7.</b>	<b>SAMMENFATTENDE KONKLUSION</b> .....	<b>38</b>
7.1.	Afhandlingens resultater .....	38
	<b>BILAGSOVERSIGT</b> .....	<b>41</b>
	<b>KILDER</b> .....	<b>42</b>
	Lovhjemmel .....	42
	Domsliste .....	42
	Litteraturoversigt .....	43
	Artikler .....	43

## Abstract

This thesis aims to enhance the comprehension and handling of ordinary prescriptive title by the legal system. The thesis is based on relevant case law and draws on leading theorists and researchers in the field of real estate. Its objective is to demonstrate the intricacy of such cases and provide readers with an analytical framework to comprehend the underlying mechanisms. The thesis examines the facts of the cases and the conditions applied by the courts. Particular attention is given to the issue of a potential subjective claim by the party who claims the title. Additionally, the thesis will define the court's interpretation of the conditions of owner's control and unlawfulness. The thesis will therefore provide limited academic observations on the development in case law with the aim to identifying the requirements for acquiring an ordinary prescriptive title.

The conditions for establishing prescription can be summarized as follows: The person who claims (*the claimant*) the title must have continuously exercised effective control over an area for at least 20 years. This effective use must be unlawful but not wholly wrongful, implying that the claimant must not have acted in bad faith. Bad faith exists when the claimant had no grounds to believe that the owner would relinquish the property. However, enforcement cannot be obtained if the right of disposal was obvious to the owner. The actual availability must be identifiable and must not have been interrupted by the owner within the period of prescription. It should be noted that in certain cases, legislation may exclude the right of prescription, e.g., if it involves a violation of public law provisions or if it has been established that prescription is not possible.

To establish ordinary prescriptive title, it is a condition that the claimant effectively and visibly controls the property. If the control has been obvious to the owner, it will require more effort from the owner to interrupt the claim period, while at the same time less requirements are imposed on the claimant. If, on the other hand, it was obvious to the owner that the land belonged to someone else or was an overgrown area, the claim will generally be excluded unless the claimant had reason to believe that the owner had given up or was willing to give up ownership of the land. In case law, a developed restriction through a subjective condition is observed to prevent an individual making claims to the title from fraudulently acquiring ownership. This situation occurs when the person who makes the right to the title fraudulently and intentionally takes possession of someone else's land while consciously remaining unaware of the property rights.

# 1. Introduktion

## 1.1. Indledning

Med Højesterets nyeste afgørelse, U 2023.2074 H, er der igen opstået tvivl om betingelserne for at opnå ordinær ejendomshævd i medfør af Danske Lov 5-5-1. Retspraksis på området har ikke været entydigt, og der har været uenighed i den juridiske litteratur. Særligt indholdet af et eventuelt subjektivt krav til den hævdede har været omdiskuteret.

Formålet med denne juridiske afhandling er at belyse udviklingen og betingelserne i retspraksis med hensyn til erhvervelse af ordinær ejendomshævd og med særlig vægt på den subjektive betingelse. Afhandlingen vil tage udgangspunkt i de mest væsentlige afgørelser på området samt inddrage de mest fremtrædende teoretikere og forskere inden for fast ejendom, såsom von Eyben, Carsten Munk-Hansen, Peter Pagh og Knud Illum. Formålet er ydermere at illustrere kompleksiteten i disse sager og give en analytisk ramme for at forstå mekanismerne i ejendomshævdsager. Retspraksis inddrages for at undersøge og udlede de faktiske omstændigheder, der vægtes højt i sagerne, og de betingelser, som domstolene anvender. Særligt undersøges spørgsmålet, om der eksisterer et subjektivt krav hos den hævdede. Derudover vil afhandlingen definere og undersøge, hvordan domstolene har tolket betingelsen ejers råden og betingelsen retsstridighed. Afhandlingen vil derfor gøre afgrænsede faglige iagttagelser af udviklingen i retspraksis for at udpege, hvad der skal til for at erhverve ejendomshævd ved en synlig indretning.

## 1.2. Problemformulering

*Hvad er indholdet af den subjektive betingelse, hvilke faktorer inddrager domstolene i vurderingen af, om der kan erhverves ordinær ejendomshævd, og hvordan har nyere retspraksis påvirket betingelserne for ordinær ejendomshævd?*

### **1.3. Afgrænsning**

Afhandlingens undersøgelse er afgrænset på grund af pladsmangel og det tidligere nævnt formål. Hovedfokus er på de traditionelle betingelser for ordinær ejendomshævd, med den yderligere begrænsning, at kun den *subjektive betingelse* og betingelserne om *ejers råden* og *retsstridighed* analyseres. Dette valg er særligt relevant på baggrund af tidligere konflikter, der er opstået i retspraksis. Derudover er der valgt at fokusere på de vigtigste juridiske litterære værker, der er relevante for at undersøge betingelserne for ordinær ejendomshævd. Ligeledes er den retspraksis, der anvendes til at understøtte analysen, udvalgt ud fra kravene om at omhandle ordinær ejendomshævd og omfatte de betingelser, der er blevet problematiseret ovenfor.

### **1.4. Metode**

I afhandlingen vil den retsdogmatiske metode blive anvendt til en systematisk analyse og undersøgelse af de gældende retsregler og principper vedrørende ordinær ejendomshævd. Der vil blive foretaget en domsanalyse baseret på Højesterets nyeste afgørelse om ejendomshævd, U 2023.2074 H. Resultaterne af analysen vil blive diskuteret i forhold til tidligere retspraksis og juridisk litteratur. Formålet er at undersøge, hvordan nyere retspraksis har påvirket betingelserne for at opnå ejendomshævd, og hvordan betingelserne defineres og fastlægges i dag. Resultaterne af afhandlingen vil blive sammenfattet og systematiseret i form af klart definerede betingelser for ordinær ejendomshævd. Målet med denne systematisering er at skabe klarhed over udviklingen i retspraksis og fastslå gældende ret, således at det bliver lettere at håndtere og vurdere ejendomshævdssager i praksis.



## **1.5. Det empiriske materiale og udvælgelsen**

Det empiriske materiale til afhandlingens undersøgelser er nøje udvalgt med henblik på at give et omfattende indblik og en nuanceret forståelse af domstolenes tolkning af betingelserne og muliggøre en analyse af forskellige perspektiver. Der er udvalgt en række domme, der indeholder relevante oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, påstande og anbringender. En fuldkommen oversigt over den benyttede retspraksis kan findes i bilag 1. Ved udvælgelsen af dommene er der lagt vægt på at inkludere sager, hvor rettens afgørelse er begrundet udførligt, og hvor der er en mindre grad af dissens i retten. Der er desuden blevet lagt vægt på afgørelser efter årtusindeskiftet, da de bedst kan belyse gældende ret, samt de mest relevante afgørelser fra 1900-tallet. Dommene er blevet fundet gennem brug af Karnovs Lovsamling og ved at gennemgå den juridisk litteratur for at identificere de relevante afgørelser.

## **1.6. Oversigt over afhandlingens indhold**

I kapitel 2 præsenteres retsgrundlaget for hævd samt en gennemgang af de traditionelle betingelser fastsat i retspraksis, herunder sondringen mellem ordinær og alderstidshævd. I kapitel 3 fremføres en domsanalyse af Højesterets seneste afgørelse om ejendomshævd, U 2023.2074 H, som vil fremhæve konflikter relateret til betingelserne, der undersøges i denne afhandling. Resultaterne af analysen vil aktivt blive anvendt i afhandlingens efterfølgende undersøgelse. I kapitel 4 fremføres en definition og undersøgelse af en ejers råden. Kapitel 5 vil undersøge spørgsmålet om den subjektive betingelse hos den hævdede, og kapitel 6 vil belyse spørgsmålet om retsstridighed. Afhandlingen afsluttes med kapitel 7, der indeholder en sammenfattende konklusion, som vil opsummere, hvor gældende ret for ejendomshævd befinder sig nu, og om der har kunnet iagttages en udvikling inden for bedømmelsen af ejendomshævd.

## 2. Ejendomshævd

Hævd kan vindes over fast ejendom, løsøre og fordringer, herunder panterettigheder. Dog ses det i retspraksis, at reglerne om hævd primært har betydning ved fast ejendom. Ved at råde uberettiget over en andens ejendom kan der under visse betingelser opnås ejendomsret gennem ejendomshævd. Denne del tilsigter at redegøre for lovgrundlaget, belyst i 2.1, og de traditionelle betingelser for ejendomshævd, gennemgået i afsnit 2.2. Afsnit 2.3 belyser de afbrydelsesmuligheder, der er for at hindre en erhvervelse af ejendomshævd, og afsnit 2.4 muligheden for at erhverve ejendomshævd gennem tredjemænd.

### 2.1. Lovgrundlaget for ejendomshævd

Ifølge Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved ejendomshævd.

*DL 5-5-1. Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant eller i Forlæning, eller i Forsvar.*

DL, 5-5-1, fastlægger hævdstiden til 20 år og fremhæver sagsanlæg som den almindelige afbrydelsesmetode. Bestemmelsen indeholder ikke nærmere regulering af de krav, der stilles til rådigheden med de forskellige former for hævd, eller hvilke subjektive krav der stilles.

### 2.2. Traditionelle betingelser for ejendomshævd

Begrebet "*hævdsinstituttet*" henviser til det juridiske princip, der danner grundlag for hævd som en metode til at opnå ejendomsret. Hævdsinstituttet omfatter de regler og betingelser, der er fastlagt i loven for at afgøre, hvornår og hvordan hævd kan anvendes til at opnå ejendomsrettigheder. I retspraksis er der nærmere fastlagte betingelser for, hvornår der kan siges at være vundet ejendomshævd. De traditionelle betingelser for ejendomshævd kan opsummeres, som at

den rådende i hævdsperioden kontinuerligt skal have udøvet en ejers faktiske råden. Her er hævdsperioden fastsat til 20 år i medfør af DL 5-5-1. Det er også en betingelse, at denne faktiske råden var retsstridig men ikke helt uretmæssig, og heri indeholdes det subjektive krav, som denne afhandling

senere vil belyse.<sup>1</sup> Desuden skal den faktiske råden kunne individualiseres og må ikke være blevet afbrudt af ejeren inden hævdstidens udløb.<sup>2</sup>

Det skal bemærkes, at ejendomshævd i visse tilfælde kan være udelukket som følge af lovgivning, herunder hvis ejendomshævd er udelukket ved offentlig regulering. Et eksempel på dette er MAD 2015.514 V, hvor det blev fastlagt, at der som det klare udgangspunkt ikke kan opnås hævd til en brug, der strider mod offentlig regulering, såsom en lokalplan. Derudover kan hævd også være afskåret i visse tilfælde, hvor det specifikt er bestemt for et areal.

Hertil sondres i mellemtiden mellem ordinær hævd og alderstidshævd. For at kunne påberåbe sig alderstidshævd, skal den uberettigede råden have stået på kontinuerligt i alderstid. Alderstidshævd er defineret som en periode, der går så langt tilbage, som nogen kan erindre, og som er på mindst 40-50 år.<sup>3</sup> Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at hvis nogen erindrer en anden råden end den, der påberåbes af hævden part, så kan alderstidshævd afvises, jf. U 2001.186 V. For at ordinær hævd kan finde sted, er det en betingelse, at den hævden parts faktiske råden har givet sig til kende ved en synbar indretning. Derudover skal denne synbare indretning fremtræde som værende til brug for den rådende.<sup>4</sup>

### 2.3. Afbrydelser

Der findes traditionelt to muligheder for at afbryde hævdserhvervelsen. For det første, kan afbrydelsen af hævdserhvervelsen iværksættes med retlige skridt som fx sagsanlæg hos de almindelige domstole eller fremsættelse af krav eller indsigelse over for skifteret eller fogedret, men ikke udenretslig påtale, jf. ordlyden i DL ”ulast og ukært til tinge”.

---

<sup>1</sup> For at opnå hævd, må rådigheden ikke have været retmæssig. Det betyder, at rådigheden ikke må have været efter aftale, da den i så fald vil have været retmæssig. Hertil skal det præciseres, at der ikke kan opnås hævd gennem en eksklusiv servitutråden, da den vil indebære en aftale.

<sup>2</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., s. 638f, Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 818, Bo von Eyben, Peter Mortensen, Peter Pagh, *Fast ejendom, Rådighed og regulering* (Forlaget Thomsen, 2003), 2. udg., s. 243f Lars Henrik Gam Madsen, m.fl., *Formueretlige emner* (Djøf forlag, 2019), 9. udg., s. 396f Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom III Ejerbeføjelsen* (Djøf forlag, 2018), 2. udg., s. 43f

<sup>3</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 813f

<sup>4</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 818f

For det andet, kan ejeren fysisk hindre den hævdedes råden. Peter Pagh argumenterer for, at hindringen skal være effektiv og fremgå tydelig for den rådende. Det ses dog i praksis, at en vis modråden vil kunne hindre ejendomshævd for den rådende.<sup>5</sup> Det afhænger derfor nok nærmere af ejendomsstypen og karakteren af den udøvede råden. Det vil derfor ikke være nok demonstrativt at færdes over et grundstykke, som den rådende gør hævd på, hvilket illustreres i dommen U 1954.253/2 H, hvor ejerens færdsel over grundstykket ikke var tilstrækkelig modråden til at afbryde hævd. Hvis ejeren omvendt opfører bebyggelse eller på anden måde intensivt udøver en ejers råden af arealet, vil dette kunne afbryde hævdsperioden, jf. også MAD 2016.484 Ø.<sup>6</sup>

#### **2.4. Rådigheden gennem tredjemænd**

Der er bred enighed i litteraturen om, at hævdsråden kan opnås gennem repræsentanter. Dette kan fx ske ved, at en forpagter af en ejendom gennem hævdstid udøver en ejers råden over en andens ejendomsareal. Deslige kan det ske ved, at en lejer eller bruger af ejendom udøver en ejers råden i hævdstid over et naboareal. Lejeren vil i dette tilfælde vinde hævd på brugen, hvor udlejer vil vinde ejendomshævden.<sup>7</sup>

Desuden kan der vindes ejendomshævd ved, at flere led udøver en ejers råden af et areal i hævdstid, jf. carport-sagen, U 2022.513 H, hvor købere af en ejendom havde benyttet en carport opført efter aftale på en naboejendom. Endeligt viser dommen MAD 2008.1891 Ø, at den hævdede kan succedere i tidligere interessentskabers brug af et omtvistet areal.

---

<sup>5</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 827f

<sup>6</sup> Ejendomshævd blev ikke accepteret for et vej-/parkeringsområde, fordi ejeren af den tilknyttede ejendom havde gjort indsigelse imod det, og området blev ikke tydeligt afgrænset. Ejendomshævd blev også afvist for et haveområde, fordi der ikke var bevis for, at det var blevet brugt og opretholdt som ejendom i hævdstid.

<sup>7</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., s. 638

### **3. U.2023.2074 H – villaejer-dommen**

Til at indlede afhandlingens undersøgelse, belyses Højesterets nylige afgørelse, der angår et spørgsmål om ordinær ejendomshævd mellem private villaejere og kommunen. Afgørelsen omtales i det følgende som ”villaejer-dommen”. Netop denne sag tages der udgangspunkt i, da der er tale om en velbehandlet afgørelse af Højesteret, der bl.a. angår tvisten om et subjektivt spørgsmål hos de hævde og karakteren af den udøvede råden.

#### **3.1. Sagens faktiske omstændigheder og påstande**

I denne sag havde villaejerne A, B, C og D inddraget et areal, der var udlagt til beplantning som afskærmning til et produktionsområde, i deres haver. Det blev konstateret, at områderne blev brugt som haver med samme intensitet som andre haver i området, samt at ejerne havde fuld kontrol over beplantning, fældning, græsslåning, opførelse af skure, anlæg og lejeredskeer, og de havde eksklusiv adgang til området. Desuden havde kommunen ikke dokumenteret nogen modråden eller på anden måde forsøgt at bryde hævden af området fysisk eller retligt, og der var ingen aftale om brugen af arealet, hvilket gjorde den nuværende råden retsstridig. Det blev også konstateret, at villaejerne var opmærksomme på kommunens ejerskab af arealerne, da villaejerne inddrog dem i deres haver. De havde haft kontrol over området imellem 20 og 45 år. Alle de traditionelle betingelser for at opnå ejendomshævd syntes derfor umiddelbart at være opfyldt, og villaejerne nedlagde derfor påstand om ejendomshævd over arealerne.

#### **3.2. De hævde villaejere**

Nedenstående er en kort fremstilling af den ene villaejer i sagen, da personen er den vigtigste for denne afhandlings formål. C købte ejendommen i 1970 og hegnede straks grunden ind, herunder også beplantningsbæltet på kommunens grund. C anvendte arealet ”som deres egen have”; fjernede beplantningen fra kommunen, opstillede legeredskeer, etablerede småbede og oprettede en hundegård. C var klar over, at beplantningsbæltet tilhørte kommunen. Kommunen meddelte d. 27. marts 2013, at ejerne skulle afbryde råden af arealet, 43 år efter at C havde taget det i brug. C konstaterede over for kommunen, at han havde vundet ejendomshævd.

### **3.3. Anbringender**

Det stærkeste anbringende fra *villaejerne* var, at kommunen ikke havde forsøgt en effektiv modråden eller at afbryde deres hævd før 2017 ved sagsanlægget. Derudover anførte de, at de selv havde været nødt til at vedligeholde arealet i perioden, og at hævd beror på den faktiske brug og ikke på, hvad der var planlagt for arealet. Også interessant er det, at villaejerne gjorde gældende, at kommunale ejendomme ikke kan føre til andre resultater end private ejendomme. *Kommunens* (Ks) stærkeste argumenter var, at plantebæltet var tiltænkt som et vildtvoksende område, hvorfor det ikke havde været genstand for vedligeholdelse af K, og at arealet åbenlyst fremstod som tilhørende K. Der var med deres syn tale om et uredeligt forhold, når de hævde forsætligt eller tilregneligt havde tilegnet sig arealet til egen vinding og efterfølgende havde holdt sig i forsætlig uvidenhed. Endvidere anførte K, at de hævde ikke havde taget initiativ til at afklare, om kommunen havde opgivet ejendomsretten til arealet.

### **3.4. Landsrettens afgørelse**

Landsretten fandt, at villaejerne havde vundet ejendomshævd, da de havde udøvet en ejers råden i hævdstid. Interessant for denne afhandling bemærkede landsretten, at *”de rådendes subjektive forhold ikke er en hindring for erhvervelse af hævd”*.

### **3.5. Højesterets afgørelse**

Højesteret mente derimod, at de hævde subjektive forhold skulle være afgørende for, at de ikke kunne vinde hævd. Hertil skal det bemærkes, at alle 7 Højesteretsdommere stemte herfor. Højesteret konkluderede, at det ikke var godtgjort, at *”villaejerne i en periode på mindst 20 år havde haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne”*. Dette begrundede Højesteret med, at villeejerne *”var bekendte med, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem”* i deres haver. Højesteret lagde vægt på, at villaejerne let kunne have spurgt K om ejendomsretten, at K ikke havde haft anledning til at føre tilsyn eller råde over arealet, eftersom det var tiltænkt som vildtareal, og at der ikke havde været tilkendegivelser fra K om, at de skulle have været indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet. Vigtigst udtalte Højesteret mere generelt, med baggrund i UfR 1932.39 H, at *”der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden”*. Dette udgangspunkt kan dog undtages, *”hvis det efter en samlet vurdering kan godtgøres, at den rådende*

*i hævdsperioden havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet”.*

### **3.6. Analyse**

Afgørelsen er særlig interessant, da den viser, at ejendomshævd nærmest vil være udelukket, såfremt den hævdede vidste, at arealet tilhørte en anden. Desuden vil dommen have en stærk præjudikatværdi, når Højesteret mere generelt udtaler sig om, at udgangspunktet vil kunne fraviges, hvis den rådende i hævdsperioden havde *føje til at tro*, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet. Det kan udledes af dommen, at Højesteret nu fastslår en subjektiv betingelse for at kunne vinde ejendomshævd. Nærmere vil det betyde, at hævde som udgangspunkt vil være udelukket, hvis den hævdede forsætligt har tilegnet sig et areal og bevidst holdt sig i uvidenhed overfor ejeren. Når Højesteret bemærker til sagen, at K ”ikke havde anledning til at føre tilsyn med vildtarealet”, opstår spørgsmålet, om dette kun gælder på offentlige ejendomme eller også for privates ejendomme. Såfremt det er muligt for en hævdede at opnå ejendomshævd ved at tage vildtvoksende eller afsidesliggende arealer i brug, vil det pålægge ejere, herunder ejere af skov- og markarealer, regelmæssigt at kontrollere, at deres arealer ikke uretmæssigt bliver anvendt på trods af klare og ubestridelige registreringer af skel til naboarealer. Højesteret bemærkede derudover, at villaejerne kunne have opsøgt K for at afklare ejendomsretten, og at der ikke havde været tilkendegivelser fra K om, at de skulle være indstillet på at opgive ejendomsretten. Hvis en rådende skal spørge ejeren ind til ejendomsretten for et areal, vil det praktisk gøres umuligt at opnå ejendomshævd. Dette vil enten medføre en aftale om brugen af arealet, hvilket vil afskære enhver mulighed for hævde som retmæssig, eller en overdragelse af ejendomsretten, hvilket også vil gøre reglerne om hævde unødvendige. På den anden side må det anses som værende rimeligt, at ejendomshævd vil være afskåret i de tilfælde, hvor den hævdede forsætligt har tilegnet sig et areal og bevidst holdt sig uvidende om ejendomsretten. Slutteligt greb Højesteret ikke muligheden for at kommentere på, om der eksisterer et skærpet subjektivt krav ved ejendomshævd over for kommunale ejendomme. Denne afgørelse indeholder dermed problematikker og usikkerheder, som i det følgende vil blive belyst og undersøgt.

## 4. En ejers faktiske og kontinuerlige råden

Har der i hævdstid været udøvet en ejers råden af et areal, kan der opnås ejendomshævd. Det har ofte givet konflikt i praksis om, hvorvidt de hævdenne har ydet en ejers råden over et areal. Derfor belyses dette område for at kunne fastslå, hvad der nærmere ligger i en ejers råden. Peter Pagh argumenterer for, at en sådan råden skal have været faktisk og kontinuerlig.<sup>8</sup> Dette ses der også grundlag for i praksis. I det følgende vil det blive afklaret, hvad det vil sige at udøve en ejers råden i afsnit 4.1, som er faktisk i 4.2, og kontinuerlig i 4.3.

### 4.1. Hvordan tolker domstolene en ejers råden?

Hvad der udgør en *ejers råden* afhænger af forskellige faktorer såsom størrelsen og typen af ejendommen og ejerens hensigt med udnyttelsen af arealet. Derfor skal der tages hensyn til, hvad der er normen for udnyttelse af det specifikke areals karakter. Hvis der er tale om et haveareal, vil det efter omstændighederne være almindeligt at vedligeholde det, plante blomsterbede og afholde øvrighedens udnyttelse. Det må derudover lægges til grund, at Højesteret i villaejer-dommen, U 2023.2074 H, angav, at en indhegning og bebyggelse samt beplantning af et vildtvoksende areal også udgør en ejers råden. Opfattelsen kan også støttes af retspraksis:

I afgørelsen fra Højesteret, U 1954.484/2 H, angående et lille jordstykke mellem en byvej og en jordvold, havde den hævdenne anvendt en del af jordstykket som gårdsplads og skur i hævdstid. En anden del som udgjorde et åbent areal, havde han i hævdstid anvendt som møddingplads og efterfølgende vendeplads for gården. Landsretten fandt, at fsva gårdspladsen, havde han ”*udøvet en sådan almindelig råden*” over denne del, at han havde erhvervet ejendomshævd. Hvad angik vendepladsen, så fandt byretten, at den udøvede råden ikke havde været af ”*en sådan beskaffenhed eller havde været af en sådan tid, at den kan berettige til en hævderhvervelse*.” Dette blev begrundet med, at efter møddingpladsens nedlæggelse havde det kun i nogen grad været anvendt som vige-, vende- og udkørselsplads. Da sagen er ringe belyst på tilgængelige databaser, er der indhentet aktindsigt i afgørelsen hos Højesteret (sag 240/1953).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., side 818f

<sup>9</sup> Bilag 2 – Aktindsigt i sag 240/1953



Afgørelsen i byretten viser, at der blev lagt vægt på beskaffenheden og tidsperioden for vurderingen af den udøvede råden. Landsretten fandt derimod I U 1954.484/2 H, at den hævdennde havde udøvet en ejers råden ud fra karakteren af rådigheden, hvilket Højesteret senere tiltrådte.

I U 2015.356 H, krævede villaejerne ejendomshævd overfor kommunen for et areal, som strakte sig mellem deres villaejendomme og stranden. Arealet udgjorde en privat fællesvej, der gav adgang til flere ejendomme. Højesteret tiltrådte landsrettens afgørelse om, at de hævdenndes brug af arealet ikke udgjorde ”en sådan råden over arealet”, at der var vundet ejendomshævd. Det blev begrundet med, at *almenheden havde fri adgang til stranden og stiaarealet på samme måde, som de hævdennde havde benyttet det*. Videre slog retten fast, at opsætning af et gyngestativ og oplægning af både ikke udgør en ejers råden, som kan begrunde ejendomshævd. Højesteret lagde vægt på at ifølge matrikelkortet havde der siden 1875 eksisteret en sti på det pågældende areal. Det blev også slået fast, at denne sti i en årrække havde fungeret som den eneste adgangsvej til ejendommene langs stranden, og at den østlige del stadig blev brugt som sådan.

Det kan udledes af dommen, at almindelige strandaktiviteter og henlæggelse af både og opsætning af gyngestativ ikke er tilstrækkelig rådighed til at vinde ejendomshævd. Landsretten lagde desuden vægt på, at der fortsat var fri adgang for almenvellet til arealet, og at det var almindelige strandaktiviteter, der var udøvet af de rådende. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt de rådende ville have vundet ejendomshævd, hvis arealet havde været indhegnet i hævdstid og dermed åbenbart for alle, herunder kommunen, at de udøvede en ejers råden. Uanset kommunens manglende råden over arealet, har arealet haft til formål at være et offentligt tilgængeligt rekreativt område samt en fælles adgangsvej til de i området beliggende ejendomme. Dermed kan karakteren og formålet med arealet være afgørende for vurderingen af en ejers udøvelse af råden.

Sammenfattende kan det konkluderes, at en ejers råden vurderes efter karakteren af ejendomsarealet og dets formål i forhold til beskaffenheden og tidsperioden for den hævdenndes råden. Domstolene lægger særligt vægt på, om der har været fri adgang for almenheden til arealet, da det er almindeligt at forhindre andre udefrakommende at udnytte et areal, der tilhører ens egen ejendom.

## 4.2. Hvordan tolker domstolene en *faktisk* rådighed?

Der skal være tale om en ejers *faktiske* råden. Det vil sige, at arealet ikke blot skal optræde som ejet af den rådende, men den rådende skal udnytte arealet med en vis intensitet, som vil være normalt for karakteren af arealet. I dette afsnit lægges der særligt vægt på, hvad det har af betydning for den udøvede råden, når arealet har været *indhegnet*. Hævd er ikke garanteret ved, at arealet er blevet indhegnet, da der fortsat ved vurderingen lægges vægt på, hvilken type areal der er tale om, og hvad formålet med arealet har været for ejeren.

En relevant afgørelse, der kan bidrage til at belyse spørgsmålet, er MAD 2016.484 Ø. I denne sag havde de hævdbende anvendt et areal, 2b, som lege- og haveareal. Arealet havde tidligere været åbent, men var nu omgivet af et plankeværk, som de hævdbende havde opsat i hvert fald 18 år tidligere. Retten bemærkede, at det var usikkert, hvornår plankeværket, der tydeliggjorde de hævdbendes faktiske råden over arealet, var blevet opsat. Da de hævdbende ikke kunne bevise, at de havde udøvet en ejers råden, som var kendelig for ejeren, i mindst 20 år, var betingelserne for ejendomshævd ikke opfyldt.

Det er derfor oplagt at antage, baseret på rettens begrundelse, at hvis de rådende havde fortsat i yderligere to år (samlet hævdsperiode på 20 år), ville de have opnået ejendomshævd. Denne sag understreger vigtigheden af et opsat hegn som et stærkt indicium for en faktisk råden. Dette skyldes sandsynligvis ikke kun det fysiske bevis på en udøvet råden men også en ejers råden, da de fleste ejendomsejere vælger at indhegne deres private grund. Det er dog ikke tilfældet i alle sager.

Modsatte ende illustreres med U 2015.120 Ø. Her overtog den hævdbende en ejendom, der var adskilt til naboejendommen af en hæk. Der var ved købet ikke oplysninger om forhold vedrørende hækken eller skellet til naboen, men hækken lå imidlertid på naboen's ejendom. Det havde været aftalt af tidligere ejere, at de vedligeholdte hækken fra hver side. Naboejendommen var den eneste, der var bekendt med, at hækken ikke stod i skellet, og den hævdbende opfattede hækken som grænsen mellem ejendommene. Landsretten fandt, at der ikke var erhvervet hævd. Hertil udtalte de, at *"en almindelig pasning og klipning af den ene side af en hæk, og det forhold, at de på skift havde klippet toppen, ikke kunne begrunde en ejers udøvede råden"*.

Det må betyde, at en almindelig vedligeholdelse af et areal uden nogen anden form for rådighed, ikke vil kunne begrunde en ejers råden trods indhegning. Der er dog også retspraksis på, at en indhegning ikke er et krav for at have udøvet en ejers faktiske råden.

I U 1954.253/2 H, bestod det stridende areal af et mindre åbent område og en hæk langs en udskilt vej med mindre blomster- og træbeplantning foran den hævdedes hus. Den hævdede havde anlagt en låge i hækken, der blev benyttet til gennemkørsel til og fra huset, ligesom de havde vedligeholdt arealet. Højesteret fandt, at arealet fremtrådte i langt over 20 år som en del af den hævdedes ejendom, og *at han havde udøvet en ejers råden efter de stedlige forhold naturlige måde, navnlig foruden til beplantning og til regelmæssig færdsel*. Højesteret lagde desuden vægt på, at der ikke ved de skiftende ejere af arealet var foretaget modråden.

Dommen må forstås sådan, at Højesteret mente, at en ejers råden godt kan bestå af beplantning og til- og fra kørsel uden indhegning, hvor det efter de stedlige forhold var på en naturlig måde til at være en ejers råden. Yderligere kan det også udledes, at Højesteret lagde vægt på indrettelseshensyn, da den daværende ejer ikke havde købt ejendommen med den viden, at arealet tilhørte dem, ligesom den hævdede havde indrettet sig i hævdstid på arealet. Det vil derfor også virke som et større tab for den rådende end ejeren. Dommen må derfor også være udtryk for, at der ved vurderingen lægges vægt på et indrettelseshensyn og et værdispildshensyn. Dette understøttes også af andre domme.

I MAD 2008.1891 Ø, hvor et ikke dyrkbart markareal blev anvendt som jagtareal og til afvanding, fandt byretten, at den hævdede havde erhvervet ejendomshævd, da ”arealet blev anvendt på den måde, *der var naturlig efter de stedlige forhold*”, idet ejeren ikke havde udøvet nogen modråden. Landsretten tiltrådte efterfølgende byrettens afgørelse.

Det er derfor ikke afgørende, om arealet er indhegnet. Der blev i stedet lagt vægt på, hvorvidt den rådende i hævdstid, havde anvendt arealet på en *naturlig måde efter de stedlige forhold*. Det må forstås sådan, at der skal tages hensyn til, hvordan arealer af lignende karakter bliver udnyttet. På samme måde indgik ejerens råden over arealet, når den hævdedes faktiske rådighed skal vurderes.

Sammenfattende kan det konkluderes, at domstolene fortolker en ejers råden som en aktiv udøvelse af ejendomsretten over arealet. Et indhegnet areal vil være et stærkt indicium for domstolene, da det er tydeligt for enhver, at ejendomsretten udøves. Den faktiske råden vurderes ud fra, om den hævdede har indrettet sig på arealet på en naturlig måde efter de stedlige forhold. Samtidig vil ejerens udøvede råden og arealets formål indgå i vurderingen af, om den hævdede har udøvet en faktisk råden.

### 4.3. Hvordan tolker domstolene rådighedens *kontinuitet*?

Den udøvede råden skal have vist sig kontinuerlig og skal dermed ikke have været afbrudt fysisk. Peter Pagh argumenterer for, at det er den samme rådighed, der som udgangspunkt skal være udøvet i hele perioden.<sup>10</sup> Carsten Munck argumenterer for, at den udøvede råden skal have ”ganske samme karakter i hele perioden”.<sup>11</sup> Dette billede skal dog nuanceres lidt. Hertil skal der, på trods af den kontinuerlige ejers rådighed der er udnyttet, tages hensyn til det areal, som der er rådet over. Den kontinuerlige råden skal blot ikke være afbrudt, men selvom en mark ikke bliver høstet et år, eller haven ikke vedligeholdes en overgang, så vil der efter omstændighederne stadig kunne opnås ejendomshævd. Dette belyses i de følgende afgørelser.

Et godt eksempel på varierende kontinuitet ses i landsretsafgørelsen MAD 2008.1891 Ø. I denne sag var et ikke-dyrkbart markareal anvendt som jagtareal og til afvanding af den hævdede. I hævdsperioden havde marken ligget brak i 2 år, hvilket ejeren anførte som argument for, at der ikke var udøvet en kontinuert råden. Byretten fandt, at hævdstid ikke havde været afbrudt, da ”*det var led i en naturlig anvendelse af et landbrugsareal*”. Hertil lagde retten også vægt på, at ”*arealet blev anvendt på den måde, der var naturlig efter de stedlige forhold*”. Landsretten tiltrådte efterfølgende byrettens afgørelse, hvorefter den rådende erhvervede ejendomshævd.

Dommen kan fortolkes således, at selvom udøvelsen af råden kan have ændret karakter i mindre perioder i løbet af hævdstiden, vil det ikke nødvendigvis have afgørende betydning for kontinuiteten, især når det ses i sammenhæng med typen af ejendom. Denne fortolkning kan også bekræftes med eksemplet fra minkfarm-sagen, hvor retten vurderede på regelmæssigheden af den udøvede råden over hele perioden samt typen af ejendom.

I minkfarm-sagen, *U 2012.758 V*, havde den hævdede indrettet sig med en carport på et sommerhusområde. Senere blev carporten udbygget til et mindre kolonihavehus. Det stærkeste argument anført af ejerne, var, at den hævdede ikke havde udøvet en ejers råden, da den ikke havde været kontinuerlig. Den hævdedes stærkeste argument var, at udøvelsen af rådigheden skulle vurderes i forhold til et sommerhusområde, hvor udøvelsen af rådigheden veksler i karakter. Byretten afviste ejendomshævd, da ejendommen havde været anvendt som et kolonihavehus og ikke som et sommerhus, og at der derfor ikke havde været ”*udøvet en rådighed af så almindelig*

---

<sup>10</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 818f

<sup>11</sup> Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom III* (Djøf forlag, 2018), 2. udg., s. 43

*karakter og udnyttet ejendommen i et omfang, som er kendetegnende for et sådant område, og at han derved har udøvet en ejers rådighed". Landsretten tilkendte ejendomshævd, da den hævden-  
de havde anvendt arealet og den tilbageværende bygning til fritidsophold, og at det i hævdstid havde  
en "regelmæssig karakter". De lagde desuden vægt på, at "der var indrettet have m.v., og at der  
var opstillet en campingvogn med tilhørende hus på arealet". Derudover havde den hævden-  
de løbende foretaget renovering og udvidelse af den oprindelige bygning på arealet.*

Det må udlægges på den måde, at kontinuitet skal ses at have en regelmæssig karakter i hævdstid. Den udøvede råden skal dermed ikke nødvendigvis have den samme intensitet eller karakter i hele perioden.

Som konklusion til dette afsnit kan det fastslås, at domstolene fortolker kontinuitet af rådigheden sådan, at den udøvede rådighed skal have været regelmæssig, men ikke nødvendigvis have haft samme intensitet eller karakter i hele hævdsperioden. En udøvet råden kan derfor have været af lavere intensitet i en periode, uden at det vil få afgørende betydning for kontinuiteten, når det ses i sammenhæng med typen af ejendom.

## 5. Subjektive krav

Det stilles ikke som betingelse efter DL 5-5-1 ordlyd, at den hævden er i god tro for at opnå ejendomshævd. Det er dog blevet udbredt i retspraksis og juridisk litteratur, at der er en vis grad af subjektivt krav til den hævden. Der er heller ikke enighed i retspraksis og litteratur om kravene til den hævdenes onde tro.

Afsnit 5.1 belyser, hvorvidt ejendomshævd er betinget af god tro. Herefter, i afsnit 5.2, diskuteres, hvornår der kan siges at være ond tro. Afsnit 5.3 undersøger, om der eksisterer et skærpet subjektivt krav for at opnå ejendomshævd. I afsnit 5.4 undersøges spørgsmålet om, hvorvidt der gælder et skærpet subjektivt krav ved ejendomshævd over for kommunale ejendomme. I afsnit 5.5 undersøges det, hvilke omstændigheder der har kunne retfærdiggøre ejendomshævd på trods af ond tro, og i afsnit 5.6 diskuteres det, hvilken betydning det har, hvis den hævden forsætligt har forholdt sig uvidende om ejendomsretten. Slutteligt, i afsnit 5.7, undersøges, hvad det vil sige, at den hævden havde *føjet til at tro*, at ejeren var indstillet på at opgive sin ejendomsret.

### 5.1. Er ejendomshævd betinget af god tro?

For at besvare spørgsmålet om, hvorvidt god tro er en betingelse for ejendomshævd, skal det indledningsvist bemærkes, at en traditionel betingelse for at opnå ejendomshævd er, at rådigheden skal være uretmæssig. Dette indebærer, at rådigheden ikke må være baseret på en aftale, da hævd i så fald vil være afskåret. Det er derfor også oplagt at undersøge, hvorvidt en uretmæssig råden kan blive for uretmæssig, så den rådende bliver i ond tro. Ejendomshævd er fx udelukket i det tilfælde, hvor den rådende har skjult sin rådighed (*snighævd*).<sup>12</sup> Der er en udbredt accept i litteraturen for, at der eksisterer et subjektivt krav i forbindelse med hævd.<sup>13</sup> Von Eyben argumenterede fx for, at det er et krav, at den hævden med *føje har kunnet gå ud fra, at hans adfærd ville blive tolereret*.<sup>14</sup> Omvendt argumenterer Evald for, at et krav om god tro strider imod reglerne for afbrydelse af hævd, når en påtale for ejeren

---

<sup>12</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., s. 639

<sup>13</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., s. 638, Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 820, Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom III* (Djøf forlag, 2018), 2. udg., s. 46, m.fl.

<sup>14</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., s. 639

ikke er tilstrækkelig.<sup>15</sup> Derudover tiltrædes synspunktet af Gam Madsen, der siger, at der ikke stilles et krav om god tro ved ejendomshævd, i modsætning til frihedshævd.<sup>16</sup> Som indledning til dette afsnit kan ejendomshævd fx opnås, når der er tale om en vildfarelse pga. skelgrænsen.

Det skete i U 2008.2348 Ø. I denne afgørelse var skelmærkerne placeret forkert under en udstykning, hvor begge ejendomme fik tilført jord til deres grundareal. Den hævdennde havde derfor udøvet en ejers råden i over 40 år. I denne sag var den hævdenndes stærkeste argument den gode tro, da de i hele perioden ”har levet *i den tro, at skelsætningen var i orden*”. Dette havde både ejeren og den rådende ”indrettet sig på”. Dermed indgik der også et klart indrettelsessynspunkt. Omvendt mente ejeren, at de var i undskyldelig uvidenhed, og at den rådende ”ikke kunne have føje til at tro, at ejeren ville have opgivet ejendomsretten”. Færøernes Ret tilkendte ejendomshævd, da begge parter havde været i uvidenhed, da de fik tilført jord ved udstykningen, og at den hævdennde igennem alle år havde udøvet en ejers råden. Dette resultat tiltrådte landsretten.

Sammenfattende bestod den gode tro af uvidenhed hos både den hævdennde og ejeren. Det må desuden udledes, at indrettelseshensynet var en vigtig faktor for afgørelsen, da den rådende havde opnået berettigede forventninger til ejendomsretten. Det havde dermed været et større tab for den rådende end for ejeren at miste rådigheden.

Højesterets afgørelse i villaejer-dommen, U 2023.2074, siger til dette spørgsmål, at det ikke blot er nok, at den hævdennde formoder, at rådigheden tolereres. Den hævdennde skal have *føje til at tro*, at ejeren har opgivet eller er indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet, hvis den hævdennde vidste, at arealet tilhørte en anden. Dermed går Højesteret videre end det, som von Eyben argumenterede for. En subjektiv betingelse kan også udledes af afgørelsen, når Højesteret fastslår, at ejendomshævd vil være udelukket, hvis den rådende var i ond tro ved ibrugtagningen af arealet. Dette kan også udledes af U 1961.803 H.

I U 1961.803 H tilkendtes ejendomshævd, idet den hævdennde ikke havde ”*været i sådan ond tro, at hævd var udelukket*”. Den hævdennde havde i hævdstid udøvet en ejers råden og havde vundet hævd længe før ejeren flyttede ind, da skellet var anlagt forkert ved udstykningen. Begge parter var

---

<sup>15</sup> Evald, *Servitutretten* (Djøf forlag, 2021), 1. udg., s. 127f

<sup>16</sup> Gam Madsen, *Frihedshævd og anden hævd i kontekst* (Karnov Group, 2023), U.2023B.115, s. 7

derfor i vildfarelse, og den rådende havde været i god tro. Der var derfor også et klart indrettelseshensyn, eftersom den hævdennde havde indrettet sig på ejendommen, og ejeren ikke kendte til arealet, da de købte ejendommen.

Dommen viser bl.a., at der stilles et subjektivt krav, hvorefter at den hævdennde ikke må være i en *sådan ond tro*, hvilket var det stærkeste argument for afvisningen af ejendomshævd for villaejerne i villaejendommen, U 2023.2074 H. Ud fra dette kan det kort konstateres, at det nu ligger fast, at der stilles krav om, at den rådende ikke må have været i ”en sådan ond tro” ved indledningen af den udøvede råden. Der er dog ikke grundlag i retspraksis for, at ejendomshævd skulle være betinget af det almindelige god tros-begreb hos den hævdennde. At den onde tro kræves afgrænset yderligere tydeliggøres af, at den hævdennde ikke skal være i en *sådan ond tro*. Hvad der nærmere ligger heri giver fortsat anledning til afgrænsning i denne afhandling.

## 5.2. Hvornår er den onde tro?

Til at afbryde en hævdperiode vil det ikke være tilstrækkeligt for ejeren at bringe den rådende i ond tro. Dermed kan ejeren ikke afbryde hævdperioden ved blot at informere den person, der råder over området om, at ejendommen tilhører dem, og at der ikke må udøves råden i strid med dette. Omvendt findes ikke enighed i retspraksis og i litteraturen om, hvornår der foreligger en sådan grad af ond tro, at der ikke vil kunne opnås ejendomshævd. Gam Madsens synspunkt om, at ejendomshævd kan opnås på trods af ond tro hos den hævdennde, virker unuanceret, og forfatterens argumentation imod Broberg bliver Gam Madsens egen svaghed, da det synes, at han alene baserer sig på litteraturen.<sup>17</sup> At ejendomshævd kan opnås i ond tro, illustreres med følgende afgørelse.

I minkfarm-sagen, U 2012.758 V (jf. 4.3), fandt landsretten, at der var vundet ejendomshævd på trods af ond tro. Den hævdennde havde lejet arealet i 1959 af en tidligere ejer og landmand til opførelse af minkfarm før udstykning til sommerhusgrunde. Ved afgørelsen lagde landsretten til grund, at den hævdennde ved udstykningen blev klar over, at arealet var omfattet af et større fællesareal og derfor også retsstridig.

Det er bemærkelsesværdigt, at den hævdennde i denne sag vidste, at arealet ikke tilhørte ham, men alligevel vandt ejendomshævd. Retten konstaterede, at hans udøvede råden var retsstridig, og at ”*han har haft fornøden grund til at tro, at hans råden over jordarealet ville blive tolereret*”. Det må forstås

---

<sup>17</sup> Gam Madsen, *Frihedshævd og anden hævd i kontekst* (Karnov Group, 2023), U.2023B.115, s. 2



således, at på det tidspunkt bestod den subjektive betingelse i, at den hævdende skulle have *rimelig grund til at tro*, at hans *rådighed blev tolereret*. Der må derfor også have været en udvikling i tolkningen af den uretmæssige råden og den subjektive betingelse, da Højesteret fastslog i villaejer-dommen, U 2023.2074, at den hævdende skulle have *føje til at tro*, at ejendomsretten helt var opgivet. Til forskel kan det dog udledes, at den hævdende i U 2012.758 V ikke forsætligt inddrog arealet med den viden, at det ikke tilhørte ham for derefter at holde det skjult. Samme tendens kan ses i en tidligere afgørelse af Vestre Landsret.

I U 1946.132 V, havde den hævdende købt en ejendom, samt arealet 35a, af A. Arealet 35a blev ikke medtaget i skødet ved en fejl, hvilket senere blev opgivet. Den hævdende fik efterfølgende en tilladelse til at skære tørv og slå lyng på arealet af A, men ”ville ikke have noget vrøvl, når han solgte gården”. Gården, hvor arealet 35a hørte under, blev solgt af A til O, som senere solgte igen til NN, som senere solgte til ejeren JJ. Under hele perioden havde den hævdende anvendt arealet i sin drift til sædvanlig brug og var vidende om det reelle ejerskab. Ejeren fik oplyst ved købet, at ”der nok kunne blive vrøvl” med den hævdende, som han selv måtte tage følgerne af. Landsretten fandt, at tilladelsen af A over for den hævdeendes brug ikke havde bragt den hævdende ”i en sådan ond tro med hensyn til hans berettigelse”, som kunne afskære erhvervelsen af ejendomshævd.

Afgørelsen kan kritiseres ved, at den hævdende kendte til det oprindelige ejerskab af arealet, hvorfor det må have stået ham åbenlyst. Det kan derfor kritiseres, at dommen ikke tog hensyn til, at den hævdende ikke havde opsøgt ejeren for at fastslå ejerskabet, som Højesteret bemærkede i villaejer-dommen, U 2023.2074. Omvendt er afgørelsen endnu et eksempel på den udvikling eller den usikkerhed, som kan spores i praksis. Men den hævdende kan have haft grund til at tro, at rådigheden ville blive tolereret, som det er formuleret i U 2012.758 V. Den hævdende kan dog ikke have haft føje til at antage, at ejeren ville opgive ejendomsretten helt. Selv hvis den hævdende var klar over, at arealet tilhørte en anden, ville det under omstændighederne ikke føre til en ”sådan ond tro”, der kunne afskære personen i at opnå ejendomshævd. Dette kan illustreres med den følgende afgørelse.

Selvom byretten, i U 1954.484/2 H, (jf. 4.1), afslog ejendomshævd med begrundelsen om, at den rådende var i ond tro, fandt landsretten, at den hævdeendes kendskab til den tidligere dom i 1925 ikke kunne anses for at udelukke hævd. Dette tiltrådte Højesteret efterfølgende.

Her må det have været tillagt vægt, at den hævdende havde anvendt arealet til almindelig brug for ejendommen, opført bebyggelse, samt anvendt arealet i over 50 år, uden afbrydelse af ejeren. Det må derfor også have været åbenbart for ejeren, at den hævdende retsstridigt havde udøvet en ejers råden over arealet, hvori han også havde indrettet sig (*indrettelseshensynet*). Derfor må det også have været

et større tab for den hævdeende end for ejeren at skulle afgive arealet. Nogle af de stærkeste anbringender fra de hævdeende i villaejer-dommen, U 2023.2074 H, var, at C havde udøvet en ejers råden siden købet i 1970 og frem til de retslige skridt i 2017. K havde derfor ikke udøvet en effektiv modråden i 47 år, hvor C havde stået for vedligeholdelsen og oprydning af affald fra fabrikken. Argumentet var derfor, at C havde *føje til at tro*, at K tolererede brugen af arealet. Højesteret lagde i sin afgørelse vægt på, at villaejerne var bekendte med, at K ejede arealerne, da de inddrog arealerne i deres haver og bemærkede, at villaejerne derfor let kunne have spurgt K, om de ville tolerere brugen. Dette relaterer sig til ond trobegrebet, da villeejerne havde en viden om ejendomsretten, da de forsætligt inddrog arealerne i deres haver og lod sig bevidst være i uvidenhed om K's holdning. På trods af, at landsretten gav den hævdeende medhold, idet *de rådendes subjektive forhold ikke skulle være en hindring for erhvervelse af hævde*, så fandt Højesteret, med en henvisning til U.1932.39 H, at der ikke kunne vindes hævde, *hvis den rådende på det tidspunkt, hvor pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden*.

U 1932.39 H drejede sig om en grund, der lå ved en vej sammen med andre parceller, og hvor den hævdeende havde dyrket afgrøder på grunden i længere tid. Den hævdeende begyndte at dyrke grunden, da han fik at vide, at ejeren havde solgt den til anden side. Højesteret fandt derfor, at det ville have været let for ham at finde ejeren og få oplysninger om grunden. Ejendomshævde blev på den baggrund afvist, da den rådende havde været i ond tro, da han tog arealet i brug.

I samme retning kan nævnes U 2004.208 V. I sagen ejede den hævdeende en landbrugsejendom, der grænsede op til et nedlagt kommunalt banearial. Den hævdeende indhegnede dele af banearialet, og lod sine kreaturer græsse i over 37 år uden kommunens modråden, hvilket var den hævdedes stærkeste argument. Landsretten afviste ejendomshævde, fordi jernbanen fortsat blev betragtet som en særskilt ejendom selv efter nedlæggelsen. Den blev anset som et område, der var tilstødende og ikke som et landbrugsareal, hvorfor den heller ikke fremstod som et areal, den hævdeende var berettiget til. Det blev også tillagt vægt, at vedkommende selv fik ændret stiens forløb på banestrækningen i lokalplanen. Det måtte på den baggrund have været *åbenbart* for den hævdeende, at han var uberettiget til at råde over arealet. Med andre ord mente retten, at den hævdeende havde været i ond tro, da han tog arealet i anvendelse.

Sammenfattende viser disse afgørelser, at ond tro foreligger, når den hævdeende har kendskab til det reelle ejerskab på det tidspunkt, hvor de tager arealet i brug. Selvom den rådende havde indrettet sig med en ejers råden på arealet i hævdstid, hindrede den onde tro erhvervelsen af ejendomshævde.

Ud fra dette kan ond tro konstateres at foreligge, når den rådende ved sin indretning vidste, at arealet tilhørte en anden. Det synes at være tilfældet, at når indretningen har været åbenlys for enhver, vil der

ikke være tale om ”en sådan ond tro”, som alene hindrer erhvervelsen af ejendomshævd. Der kan derfor i praksis ses en sondring mellem, hvornår en indretning er synbar, og hvornår en rådighed er åbenlys. På den anden side, hvis den hævde ved sin indretning og i hævdetid ikke havde føje til at tro, at ejendomsretten ville blive opgivet, vil der være tale om ”en sådan ond tro”, som vil hindre erhvervelsen af ejendomshævd.

### 5.3. Findes der et skærpet subjektivt krav?

Der har i teorien været introduceret muligheden for, at der foreligger et skærpet subjektivt krav i visse situationer.<sup>18</sup> Højesteret afslog ejendomshævd i villaejer-dommen, U 2023.2074 H, bl.a. fordi villaejeren vidste, at arealet tilhørte K, og at arealet var et vildtområde, hvorfor K ikke havde anledning til at føre tilsyn med området. Højesteret påpegede, at villaejerne kunne have undersøgt ejendomsretten. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt det på samme måde havde været et krav til villaejerne at undersøge ejendomsretten hos K, hvis arealet ikke havde været vildtvoksende og dermed åbenlyst, at villaejerne tog det i brug. Til at belyse spørgsmålet undersøges den retspraksis, hvor ejendomshævd er afvist på baggrund af ond tro.

I U 1932.39 H (jf. 5.2) afviste Højesteret ejendomshævd, da det ville have været let for ejeren at få oplysninger om grunden. Den hævde havde inddraget et haveareal til en forladt naboejendom, da ejendommen var solgt.

Sagen viser, at der kan være et skærpet subjektivt krav til de sager, hvor den hævde havde kendskab om arealets ejer, da den rådende tog det i brug.

Ligeledes kan nævnes U 2004.208 V (jf. 5.2). I sagen afviste landsretten at anerkende ejendomshævd, fordi jernbanen fortsat blev betragtet som en særskilt ejendom, selv efter nedlæggelsen. Den blev anset som et område, der var tilstødende og ikke som et landbrugsareal, og fremstod derfor heller ikke som et areal, den hævde var berettiget til. Der var tale om et areal uden ejerens tilsyn.

Det kan udledes af denne afgørelse, at der lægges vægt på, om det var åbenbart for den hævde, at han var uberettiget til at råde over arealet. Med andre ord mente retten, at den hævde havde været i

---

<sup>18</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., side 824f

ond tro, da han tog arealet i anvendelse. Da der samtidig var tale om et uudnyttet areal, og arealet ikke fremstod som den rådendes ejendom, blev ejendomshævd afvist.

I U 1978.894 H afviste Højesteret også ejendomshævd. I sagen havde en ejer ladet et markareal ligge ubebygget, mens naboejendommen, A, havde udlejet markarealet til C i 38 år til periodisk græsning af kvæg. Senere solgte A ejendommen til den hævdeende, hvor markarealet var indhegnet, og med en enkelt adgang til markarealet fra den hævdeendes egen grund, hvor det fremtrådte som en del af denne. Efter overtagelsen opførte den hævdeende et parcelhus, hvor størstedelen blev opført på ejerens markareal. Retten afviste ejendomshævd, da formålet med arealet var, at det skulle ligge ubebygget, da den var attraktiv for ejeren. Desuden var arealet afsidesliggende, og ejeren havde derfor ikke lagt mærke til, om arealet blev udnyttet af andre. Landsretten anførte, hvilket Højesteret senere tiltrådte, at *”arealet alene var benyttet til græsning og høst af et beskedent omfang, og der derfor ikke var tale om en ejers råden”*. Det blev tillagt vægt, at ejeren *”med føje gik ud fra, at [arealet] var egnet som byggegrund”*, Og det havde derfor ikke nogen betydning, at ejeren *”ikke selv havde udøvet nogen rådighed”*.

Sagen viser, at der ikke sættes de samme krav til ejerens faktiske råden eller modråden af et afsidesliggende areal, som har haft til formål at ligge ubebygget eller uudnyttet. Dette kan være at sammenligne med vildtvoksende arealer, som derfor ikke har været under tilsyn af ejeren. Dommene må derfor være udtryk for, at der stilles et mindre krav til en ejers udøvet råden eller modråden af uudnyttede eller afsidesliggende arealer, hvilke de ikke naturligt fører tilsyn med.

Omvendt medgav landsretten ejendomshævd i U 1946.132 V, (jf. 5.2), da der var tale om en sædvanlig ejers råden, og at tilladelsen i sin tid ikke medførte, at den hævdeende var i ond tro. Landsretten lagde ved afgørelsen bl.a. vægt på, at arealet ikke var indhegnet af ejeren og henlå uudnyttet.

Det kan udledes, at et uudnyttet areal kræver tilsyn af ejeren samt en vis grad af modråden for at afskære en rådendes hævdstid. Selvom afgørelsen kan kritiseres, så kan det udledes, at en ejer er ansvarlig for at føre tilsyn med et uudnyttet areal, hvis man er bevidst om ejendomsretten, og at der ikke er et nærmere defineret formål med henlæggelsen. Formålet med det uudnyttede areal er derfor essentielt for vurderingen.

Sammenfattende kan det konkluderes, at der er et skærpet subjektivt krav, når den hævdeende har kendskab til det reelle ejerforhold, og samtidig er tale om et areal, der har til formål at være uudnyttet eller vildtvoksende. Hensynet bag dette skærpede krav lader til at imødegå det forhold, at det vil være

vanskeligt og omkostningstungt for ejeren at udøve en modråden eller føre tilsyn med afsidesliggende, vildtvoksende eller uudnyttede arealer. Dermed indgår et værdispildshensyn over for et indrettelseshensyn, hvor afgørende er, om den hævdennde var i ond tro ved sin indretning.

#### **5.4. Kræves der et skærpet subjektivt krav ved ejendomshævd på offentlige institutioners ejendomme?**

Der er ikke taget entydig stilling fra domstolene, om der er et skærpet subjektivt krav ved offentlige arealer. På den ene side er der hensynet til kommunen, hvor det ikke vil være proportionelt at kræve, at de tilser alle offentlige arealer for uberettiget råden af potentielle hævdennde. Det kan begrundes i et værdispildshensyn, da det vil resultere i en kontinuerlig stor omkostning for statskassen. På den anden side må det samme hensyn kunne gælde for private gård- og godsejere, der ejer større jordlodder herunder vildtvoksende arealer. Spørgsmålet leder derfor til, om der generelt kan iagttages et skærpet subjektivt krav til den hævdennde ved offentlige ejendomme.

I U 2004.208 V (jf. 5.2), afviste landsretten ejendomshævd over et kommunalt banereal, som havde været indhegnet i hævdstid. Kommunen anførte, at den hævdennde havde en positiv viden om ”banestien”, og at han ikke havde føje til at tro sig berettiget til at udøve en ejers råden. Landsretten afviste hævd, da det var ”åbenbart, at arealet også efter jernbanens nedlæggelse udgjorde en fra de tilgrænsende ejendomme særskilt ejendom”. Det fremstod dermed som et areal, den hævdennde ikke var berettiget til at råde over.

Enten kan det forstås, at der skulle være et særligt subjektivt krav, når det vedrører offentlige ejendomme. Det kan også tale for, at arealer som ikke nyder opsyn af ejeren, nyder større beskyttelse, når den rådende forsætligt har inddraget et areal, der ikke tilhørte dem. Der synes i sagen at være lagt vægt på, at den hævdennde forsætligt inddrog et areal, der åbenlyst ikke fremstod som et areal, der kunne tilhøre vedkommende. Samtidig var det ikke åbenlyst for kommunen, at arealet var blevet inddraget, da de ikke førte tilsyn med det. Resultatet er interessant at holde oppe mod villaejer-dommen, U 2023.2074 H (jf. kapitel 3), da Højesteret havde anledning til at kommentere spørgsmålet om et skærpet subjektivt krav vedrørende kommunale ejendomme. I villaejer-dommen rejste K spørgsmål om, hvem der kan anses som ejer i tilfælde af offentlige institutioner, men også når det gælder juridiske personer. Om det kan være enhver medarbejder i institutionen, eller om det skal være på beslutningsniveau.<sup>19</sup> I Højesterets

---

<sup>19</sup> Bilag 3 - Kommunens procedure (ekstraheret), U.2023.2074 H

bemærkninger kan det udledes, at de ikke lagde vægt på selve den kommunale ejendom, men derimod på det faktum, at de hævdede ”vidste, at arealerne var ejet af [K], da de inddrog dem som en del af deres haver”. Højesteret lagde vægt på, at villaejerne forsætligt inddrog et areal, som de bevidst holdt sig i uvidenhed om ved at undlade at inddrage K. Denne sag tyder derfor på, at der i praksis ikke anerkendes et skærpet subjektivt krav, når det gælder offentlige ejendomme. Dette rejser dog spørgsmålet om, hvorvidt det er på kommunens eller virksomhedens beslutningsniveau, at der skal være kendskab til den hævdedes rådighed, før der kan vindes ejendomshævd. Dette emne falder dog uden for denne afhandling at undersøge.

En anden interessant afgørelse i samme retning er U 2015.356 H (jf. 4.1), hvor Højesteret afviste ejendomshævd. Baggrunden for dette var, at almindelige strandaktiviteter og henlæggelse af både og opsætning af gyngestativ ikke var en tilstrækkelig rådighed til at vinde ejendomshævd.

Set i lyset af de øvrige afgørelser, så har det i sagen været åbenbart for villaejerne, at kommunen ejede arealet. Det kunne derfor været stillet som krav, at de hævdede opsøgte kommunen for en nærmere afklaring. Dette blev ikke kommenteret af retten, der afviste ejendomshævd med begrundelsen, at brugen af arealet ikke udgjorde ”en sådan råden over arealet”, at de havde vundet ejendomshævd. Sagen taler dermed imod eksistensen af et skærpet subjektivt krav.

Som det blev konkluderet i afsnit 5.3, er der iagttaget et skærpet subjektivt krav til den hævdede, når der er tale om uudnyttede arealer uden opsyn. Der er af de ovenfor anførte domme ikke noget som taler for, at kommunale vildtvoksende arealer nyder større beskyttelse end private afsidesliggende grunde. Når et areal har til formål at være uudnyttet, er der ikke krav om tilsyn fra ejeren eller samme krav til den udøvede råden af arealet. Der kan altså ses en sammenhæng mellem vurderingen af situationer, hvor en grundejer ikke havde tilsyn med uudnyttede vildtvoksende arealer, og situationer, hvor der på beslutningsniveau i offentlige institutioner eller virksomheder ikke var kendskab til en retsstridig råden af afsidesliggende eller vildtvoksende arealer. Peter Pagh argumenterede for, at der kan spores en tendens i retspraksis om, at der stilles højere krav til hævde over for offentlige arealer end i øvrigt men lod ellers spørgsmålet stå åbent.<sup>20</sup> Carsten Munk-Hansen antog, at der på samme vis kan vindes ejendomshævd over for en myndighed, når de udviser passivitet i de tilfælde, hvor de har haft kendskab

---

<sup>20</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 824

til den ulovlige råden.<sup>21</sup> Selvom Højesteret i villaejer-dommen fik anledning til at kommentere på dette skærpede forhold, må det imidlertid afvises, at der hersker et sådan skærpet subjektivt krav. Det rigtige er sikkert, at der ikke kan udkrystalliseres et isoleret skærpet subjektivt krav over for offentlige ejendomme, men at der foreligger samme skærpede krav, som det blev præsenteret i afsnit 5.3.

### **5.5. Hvilke omstændigheder kan retfærdiggøre ejendomshævd, på trods af den hævdedes onde tro?**

Det er efterfølgende oplagt at undersøge, hvilke omstændigheder der kan begrunde ejendomshævd på trods af den hævdedes onde tro. I denne sammenhæng kan det antages, at en rådende, B, i hævdstid har udøvet en ejers råden af et areal velvidende, at arealet tilhørte ejeren A. Spørgsmålet er så, hvilke omstændigheder der kan medvirke til, at B opnår ejendomshævd. Undersøges retspraksis, vil man ikke se et helt entydigt billede, men det står dog klart, at typen af ejendom og det åbenlyse forhold kan være afgørende for vurderingen.

I minkfarm-sagen, U 2012.758 V (jf. 4.3), var den hævdede i ond tro, da han opførte en carport på et fællesareal for sommerhuse, som han senere udbyggede til et mindre kolonihavehus. Den hævdede var derfor også i ond tro ved sin indretning. Landsretten konstaterede, at grundejerne ikke havde forhindret den hævdedes faktiske råden af arealet, selvom det efter landsrettens opfattelse var *åbenbart for ejerne*. Han havde derfor med rettens ord haft ”*fornøden grund til at tro, at hans råden over jordarealet ville blive tolereret*”.

Som nævnt i 4.3, var den hævdede i denne sag på den ene side klar over, at arealet ikke tilhørte ham, men vandt alligevel ejendomshævd med argumentet om, at han havde *fornøden grund til at tro*, at det blev tolereret, da det var *åbenbart* for ejerne, bl.a. fordi der var en sti til stranden, der gik lige forbi det omtvistede areal. Retten tilgodeså derfor et indrettelseshensyn til den rådende, efter han havde indrettet sig i mere end hævdstid på arealet. På den anden side havde den hævdede grund til at spørge ejeren om lov til at anvende arealet, efter at arealet blev opkøbt og udstykket til sommerhusgrunde. Dermed stemmer dette ikke overens med afgørelsen i villaejer-dommen, U.2023.2074 H. Det kan derfor udledes af dommen, at under de omstændigheder, hvor den hævdede åbenlyst har indrettet sig som ejer for enhver, og i hævdstid har haft en *fornøden grund til at tro*, at rådigheden ville blive tolereret, kan dette

---

<sup>21</sup> Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom III – Ejerbeføjelsen* (Djøf forlag, 2018) 2.udg., s. 45

retfærdiggøre en erhvervelse ejendomshævd. Dette gælder selvom den hævde var i ond tro ved sin indretning. Denne antagelse bekræftes også af dommene U 1946.132 V og U.1954.484/2 H.

I U 1946.132 V (jf. 5.2), havde en samtale mellem en ejer og den hævde ikke bragt den hævde ”i en sådan ond tro med hensyn til hans berettigelse”, at det kunne udelukke hævde. Baggrunden for sagen var, at ejeren havde givet den hævde tilladelse til at benytte arealet, hvortil det blev bemærket, at han ikke, når han solgte sin ejendom, ville have noget vrøvl, og at den hævde ikke over for ham kunne rejse noget krav.

I villaejer-dommen, U 2023.2074 H, havde villaejerne kendskab til, at arealet tilhørte K, hvilket blev hovedårsagen til, at de ikke vandt hævde. Dette forhold kan kritiseres sådan, at ejendomshævde dels grunder i samme hensyn som i forældelse, og at der derfor også er passivitetsbetragtninger ved vurderingen. Når villaejerne i mere end 20 år har indrettet sig synligt på et areal i den tro, at K var villig til at opgive sin ejendomsret, vil der være et væsentligt hensyn at tage til villaejerne. De har *med føje kunnet gå ud fra, at deres hævde har ville blive tolereret*, som von Eyben har formuleret det.<sup>22</sup> Samtidig opstår spørgsmålet, om den hævde forsætligt kan holde sig i uvidenhed, selvom rådigheden er synlig, og dermed vinde ejendomshævde. Højesteret løste dette ved at kræve, at villaejerne kunne have søgt oplysninger om ejendomsretten hos kommunen.

På den anden side vil dette enten resultere i afslag, tilladelse eller i en fuldkommen ejendomsretlig overdragelse. Alene et afslag på råden vil normalt ikke afbryde hævdsperioden, medmindre der er retslige skridt eller fysisk hindring af faktisk råden. Derfor bør et afslag heller ikke kunne medføre en ”sådan ond tro”, der afskærer ejendomshævde. En aftale om brug af arealet vil effektivt hindre en rådende i at opnå ejendomshævde, da det er en betingelse, at rådigheden har været uretmæssig, som eksemplificeres i U 2022.513 H (jf. 2.4). Endelig vil en ejendomsoverdragelse gøre ejendomshævde irrelevant. Det kan således udledes, at Højesteret med denne afgørelse har indskrænket mulighederne for at opnå ejendomshævde. Dog efterlader Højesteret stadig en åbning, da der vil kunne opnås ejendomshævde, hvis den rådende i hævdstid havde *”føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten”*.

---

<sup>22</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., side 639



Modsat fandt Højesteret, i U.1954.484/2 H (jf. 4.1), at den hævde vandre ejendoms hævde, selvom han havde kendskab til, at den tidligere ejer og far, ikke havde vundet ejendoms hævde på den samme grund i 1925.

Det må være tillagt vægt i denne sag, at ejeren af arealet efter den første dom havde afbrudt første hævdsperiode, og derfor også havde anledning til at sikre sig, at den hævde ikke for fremtiden kunne udøve en ejers råden. Efter den første dom, havde den nye ejer og søn frem til 1954 opført et skur samt en møddingsplads, uden at ejeren havde afbrudt denne råden i mellemtiden. Det blev af Højesteret fastlagt, at han i hævdstid havde udøvet en ejers råden og derfor vandre ejendoms hævde. Disse omstændigheder medførte, at den hævde vandre ejendoms hævde på trods af, at han vidste, at arealet tilhørte en anden og derfor også må have været i ond tro. Højesterets afgørelse er endnu et eksempel på, hvornår den hævde i ond tro alligevel vil kunne opnå ejendoms hævde. Dommen viser, at kendskabet til en tidligere afvisning af ejendoms hævde og dermed kendskab til uberettiget arealanvendelse ikke alene kan afvise ejendoms hævde, når der har været en sådan karakter af ejers råden i hævdstid, som kan begrunde ejendoms hævde. Her må det tillægges vægt, at den hævde havde anvendt arealet i samlet over 50 år uden afbrydelse af ejeren til almindelig brug for ejendommen og opført bebyggelse. Endvidere må det have været tillagt vægt, at det var åbenbart for ejeren, at den hævde retsstridigt havde udøvet en ejers råden over arealet, hvori han også havde indrettet sig. Derfor må det også have været et større tab for den hævde at skulle afgive rådigheden over arealet end for ejeren at give afkald på ejendomsretten.

Sammenfattende er der visse omstændigheder, der kan retfærdiggøre ejendoms hævde, selvom den rådende var i ond tro om rådigheden. Disse omstændigheder kan omfatte hensyn til den hævdes indretning og ejers manglende indsats for at afbryde den pågældende rådighed, hvor den udøvede råden i hævdstid har været åbenlys for enhver. Ved at afveje disse faktorer over for en rimelighedsvurdering, kan retten i visse tilfælde anerkende ejendoms hævde, på trods af den hævdes onde tro.

## **5.6. Hvad betyder det, hvis den hævde forsætligt har holdt sig i uvidenhed?**

Som udgangspunkt kan der ikke opnås ejendoms hævde, hvis den rådende vidste, at arealet tilhørte en anden, da de tog det i brug, med undtagelse af de i 5.5 gennemgåede omstændigheder. Et yderligere spørgsmål der kan opstå, er, hvorvidt den hævde afskæres fra at opnå ejendoms hævde, hvis de forsætligt har holdt sig i uvidenhed om det reelle ejerskab.

Von Eyben argumenterede for, *at hævd er udelukket, hvis den hævdenne forsætligt har holdt sig i uvidenhed om forholdets nærmere regulering*, med argumentet om, at man ikke kan formode, *at ejeren er ligeglad med en andens dyrkning af jorden, når man måtte være klar over, at ejeren ville kræve leje, hvis det kom frem*.<sup>23</sup>

Dette illustreres i U 1932.39 H (jf. 5.2). I denne sag inddrog en villaejer et areal i sin have, velvidende at det var blevet solgt i samme periode. Højesteret fastslog, at han var afskåret fra at opnå ejendomshævd og bemærkede desuden, at ”han *med lethed kunne have skaffet sig oplysninger om ejeren*”.

Baseret på dommen kan det udledes, at en hævdenne vil være afskåret fra at opnå ejendomshævd, når de på en uredelig måde forsætligt inddrager et areal og bevidst holder sig i uvidenhed om ejendomsretten. Illum argumenterede da også for, at ”hævd er udelukket, når den hævdenne kendte sin mangel på berettigelse, og det herefter ville stride mod almindelig hæderlighed at gøre hævden gældende”.<sup>24</sup>

Netop dette blev slået fast igen i villaejer-dommen, U 2023.2074 H (jf. kapitel 3). Kommunen anførte i proceduren, at ”*Ingen skal kunne spekulere i hævd ved at tage ejendom, som notorisk tilhører andre, i deres besiddelse, og så i øvrigt holde sig i bevidst uvidenhed om, hvad ejeren af arealet egentlig mener om det*”.<sup>25</sup>

Kommunens primære argument var, at villaejerne forsætligt havde inddraget arealerne og derefter bevidst holdt sig i uvidenhed over for kommunen. På den ene side kan den hævdennes *burde viden* om, at et areal kunne tilhøre en anden, være utilstrækkeligt til at afskære ejendomshævd. Det kræver en konkret vurdering. Hvis det drejer sig om et afsides og vildtvoksende areal, kan der kræves en vis grad af vildfarelse hos den hævdenne for at opnå ejendomshævd. På den anden side kan den hævdenne afskæres fra at opnå ejendomshævd, hvis det er åbenlyst, at arealet ikke er en del af deres ejendom, og de ikke søgte oplysninger om ejerskabet. Som det også skal ses i U 1994.668 V, afvises ejendomshævd ofte i de sager, hvor den hævdenne bevidst har holdt sig i uvidenhed.

---

<sup>23</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg., side 626-661

<sup>24</sup> K. Illum, *Dansk Tingsret* (Juristforbundets forlag, 1976), 3. udg., s. 456

<sup>25</sup> Bilag 3 - Kommunens procedure (ekstraheret) U.2023.2074 H

Sagen, U 1994.668 V, angik en ejendom, som gik i arv fra ægteparret C og D til søskende A og B. Ejendommen blev drevet af A i samarbejde med B. A fik kendskab til B's ejerskab af ejendommen, som følge af arven fra deres forældre. Da B senere afgik ved døden, søgte A ikke at få afklaret B's nærmere ejerforhold, da arven skulle fordeles mellem B's arvinger. Landsretten fandt herefter, at A ikke kunne gå ud fra, at B's arvinger ville have tolereret A's fulde ejerbeføjelse.

Afgørelsen viser på den ene side, at en høj grad af ond tro hos den hævdeende kan opveje hensynet til, at ejeren ikke kendte til sit ejerskab og derfor reelt ikke lider et tab ved at afgive ejendomsretten. Desuden ses afgørelsen at have en sammenhæng med det subjektive krav, der stilles i villaejer-dommen, U 2023.2074 H, da A ikke havde føje til at tro, at arvingerne ville opgive ejendomsretten. Den hævdeende havde altså på uredelig måde, forsætligt tilegnet sig arealet og bevidst holdt sig i uvidenhed om ejendomsretten. Det kan derfor udledes, at ejendomshævd er afskåret, når den hævdeende bevidst har holdt sig i uvidenhed om ejendomsretten. Afgørelserne, U 2023.2074 H, U 1932.39 H og i U 2004.208 V, er eksempler på uredelighed, hvor en hævdeende forsætligt har inddraget et areal i sin ejendom og bevidst undladt at søge oplysninger om ejendomsretten.

Som konklusion på dette afsnit kan det udtrykkes, at ejendomshævd kan være afskåret i tilfælde, hvor den hævdeende havde en tilstrækkelig føje til at tro, at arealet kunne tilhøre en anden, som ikke ville opgive sin ejendomsret. Det kan dog også konstateres, at retten afviser ejendomshævd ved *uredelighed*. Uredelighed foreligger, når den hævdeende på en uredelig måde forsætligt inddrager en andens ejendom og bevidst undlader at søge oplysninger om ejendomsretten.

### **5.7. Hvornår kan man have føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten?**

Selvom rådigheden af et areal er foregået på en måde, at ejeren var klar over, at arealet tilhørte en anden, kan der efter omstændighederne stadig opnås ejendomshævd. Dette gælder, hvis den hævdeende havde føje til at tro, at ejerne havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til et areal, som det blev fastslået af Højesteret i villaejer-dommen, U 2023.2074. Bemærkningen må forstås sådan, at den hævdeende enten med rimelig grund skal have troet, at ejendomsretten var opgivet, eller at den hævdeende var i vildfarelse om det reelle ejerskab, hvor ejeren åbenlyst var passiv.

I tilfælde, hvor en nabogrund i en årrække har benyttet et tilstødende areal til anlæggelse af blomsterbede og gradvist har lagt fliser længere og længere inde, vil det være åbenlyst for enhver, at de udøver en form for rådighed over arealet. På den anden side har den gradvise overtagelse af ejendommen ikke været åbenlys eller tydelig nok for ejeren til at kunne forhindre den faktiske råden. I et sådant tilfælde ville den hævdeende part ikke kunne have rimelig grund til at tro, at ejeren har opgivet sin ejendomsret til det pågældende areal. Dette rejser spørgsmålet om, hvornår man kan have føje til at tro, at ejeren har opgivet ejendomsretten. I den milde ende kan der opstå en vildfarelse om et areal pga fejlagtigt opsatte skelmærker, hvor den rådende i hævdstid har indrettet sig på ejerens areal i god tro. Dette kan være et argument for, at ejeren har været indstillet på at opgive ejendomsretten.

Dette kan belyses med afgørelsen U 2008.2348 Ø (jf. 5.1), om den forkerte skelgrænse. Ejernes stærkeste argument var, at de hævdeende ikke har haft føje til at tro, at ejeren ville have tilladt anvendelsen af arealet, hvis han havde vidst, at skelmærkerne var sat forkert. Byretten, hvilket landsretten senere tiltrådte, tilkendte alligevel ejendomshævd, da begge parter i hævdstid var i vildfarelse om skelmærkerne, og den hævdeende derfor også var i god tro ved sin indretning.

Ejeren havde i dette tilfælde indrettet sig selv efter denne opfattelse af skellet og har derfor heller ikke lidt tab på samme måde, som den hævdeende ville opleve det.

En anden afgørelse, der kan belyse spørgsmålet, er minkfarm-sagen, U 2012.758 V (jf. 4.3). Den hævdeende argumenterede for, at hans udøvede råden over arealet var retsstridig, men at *”han har haft fornøden grund til at tro, at hans råden over jordarealet ville blive tolereret”*, da det var åbenbart for ejerne, at der blev udøvet råden over arealet. Som følge heraf blev ejendomshævd tilkendt, selvom den hævdeende var vidende om retsstridigheden.

Dermed kan det udledes, at der er en rimelig grund til at antage, at ejendomsretten er blevet opgivet af ejeren, hvor enten den udøvede råden er åbenbar for ejeren, eller hvor det på anden måde har givet anledning til fysisk eller retsligt at hindre den faktiske råden af arealet. På den anden side viser afgørelsen, U 1994.668 V, om arvingerne (jf. 5.6), at en høj grad af ond tro hos den hævdeende ikke opvejer det hensyn, at ejeren ikke kendte til sit ejerskab, og derfor reelt heller ikke lider et tab ved afgivelse af ejendomsretten. I denne sag blev ejendomshævd afvist, da de hævdeende bevidst havde holdt den testamenterede ejendomsret skjult for arvingen.

Sammenfattende kan det konkluderes, at en åbenbar indretning i hævdstid fører til, at den hævdeende kan have haft føje til at tro, at ejeren var indstillet på at opgive ejendomsretten. Den omstændighed at

den hævdbende har indrettet sig med et hegn og opført bebyggelse vil yderligt forstærke argumentet om ejendomsbævd. Derudover kan den hævdbende have føje til at tro, at ejendomsretten ville blive opgivet, hvis ejeren ikke vidste, at arealet tilhørte vedkommende. I sådanne tilfælde kan et indrettelseshensyn til den hævdbende, eller en vildfarelse hos begge parter tale for ejendomsbævd.

## 6. Retsstridighed

Hvis en ejer kan påvise overfor retten, at en udøvet råden har været retmæssig, vil dét alene kunne afskære den hævdbende i at erhverve ejendomsbævd på trods af, at den hævdbende i god tro har udøvet en ejers råden i hævdstid. Kravet om retsstridighed er tæt forbundet med den subjektive betingelse både i praksis og i teori. Derfor undersøges det i afsnit 6.1, hvornår der er tale om en aftale, og hvordan det kan bevise. I 6.2 undersøges, under hvilke omstændigheder den hævdbende alligevel kan opnå ejendomsbævd.

### 6.1. Hvornår er der tale om en aftale, og hvordan er det bevist?

I denne sammenhæng er det relevant at afgrænse begrebet aftale, da en ejer effektivt kan hindre den hævdbende i at opnå ejendomsbævd, når der i hævdstid har været udøvet en ejers råden. En retmæssig adkomst til et areal kan opnås gennem både skriftlige og mundtlige aftaler. Det kan dog være problematisk at kunne bevise en mundtlig aftale tilstrækkeligt, medmindre den kan bevidnes, eller hvis den mundtlige aftale er tinglyst i et skøde på ejendommen, som det var tilfældet i carport-sagen, U 2022.513 H.

I carport-sagen, U 2022.513 H, blev der drøftet spørgsmålet, hvorvidt brugen af et areal, hvor en carport var blevet opført, var baseret på en aftale, eller om der var tale om en retsstridig råden. Ejerne af arealet havde givet tilladelse via en mundtlig aftale til G, som senere solgte ejendommen til H og I. Den tilladte rådighed blev tinglyst via skøde på ejendommen. Ejendommen blev igen solgt til E og F. Ejerne af arealet optrådte overfor F som medejer af arealet, hvilket E var klar over. Da F senere gik bort, solgtes ejendommen igen til A og B, som senere erklærede ejendomsbævd over arealet med carporten. De hævdbendes stærkeste argumenter var, at den mundtlige aftale mellem de tidligere ejere var personlig og uoverdragelige, samt at en aftale, som de rådende er ubekendte med, ikke er til hinder for ejendomsbævd. Ejers stærkeste argument var, at den

udøvede råden byggede på en tinglyst aftale, hvoraf det specifikt fremgik, at der var indgået en mundtlig aftale. Desuden blev aftalen mundtligt videreformidlet til alle tidligere ejere. Højesteret bemærkede, at den råden som skiftende ejere af ejendommen havde udøvet, ikke havde været retsstridig, og at ”*det er uden betydning, at E ikke selv var bekendt med tilladelsen*”, [da hun solgte ejendommen til A og B].

Dommen viser, at en mundtlig aftale om varig brug af et areal også omfatter senere ejere. Denne form for aftaler er hverken personlige eller uoverdragelige, selvom de er indgået flere ejerled tilbage. En mundtlig aftale kan derfor afskære muligheden for ejendomshævd. Det er uden betydning, om en sælger ikke har oplyst om aftalen af rådigheden, når aftalen er indgået og er af varig karakter. Der skal dog tages højde for, at en mundtlig aftale kan være langt sværere at bevise.

Det konkluderes, at en retmæssig brug af et areal kan etableres gennem en aftale, der enten er indgået mundtligt eller skriftligt og har karakter af varig brug. Dette gælder også for aftaler indgået af tidligere ejere, som har fået overdraget rådigheden over arealet. Det er desuden nævneværdigt, at bevisbyrden for at påvise eksistensen af en aftale ligger hos ejeren.

## **6.2. Under hvilke omstændigheder har den hævdende alligevel opnået ejendomshævd?**

Det er oplagt at undersøge, under hvilke omstændigheder den hævdende alligevel har opnået ejendomshævd på trods af en aftale. Som von Eyben argumenterede, er ”*hævd udelukket i de tilfælde, hvor særlige aftaler gør det klart for den rådende, at den oprindeligt berettigede, ikke kan være indforstået med, at selve rådigheden etableres som en ret*”.<sup>26</sup> Det betyder, at ejendomshævd er afskåret, når ejeren har givet den hævdende retmæssig adgang til at anvende et areal. På den anden side vil rådigheden være uretmæssig, såfremt den oprindelige aftale kun havde karakter af en overgangsaftale.

Til illustration opstilles scenariet, hvor to parter indgår en overgangsaftale, hvor køberen får midlertidig brugsret til specifikke områder af ejendommen i en afgrænset periode. Aftalens vilkår præciserer

---

<sup>26</sup> W. E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg. side 626-661

tydeligt, hvilke områder der omfattes af den midlertidige brugsret, samt de begrænsninger og betingelser der gælder for brugen af disse områder. Her vil ejeren stadig opretholde den overordnede ejendomsret og have ret til at overvåge og kontrollere brugen af områderne i overensstemmelse med aftalen. Når overgangsperioden udløber, eller hvis den rådende overskrider de områder, der er omfattet af den midlertidige brugsret, vil den udøvede råden igen være uretmæssig, og den rådende kan dermed gøre ejendomshævd gældende. I samme retning vil en stiltiende accept fra ejeren ikke afskære den rådendes mulighed for at erhverve ejendomshævd.

Til illustration af en *stiltiende accept* er det relevant at nævne afgørelsen MAD 2016.484 Ø (jf. 4.2). I denne sag blev det konstateret, at ejeren havde stiltiende accepteret, at den hævden brugte arealet 2b, da det var i fælles interesse. Byretten tilkendte ejendomshævd og bemærkede, at "*hævd (...) altid [vil] omfatte en stiltiende accept eller ukendskab fra ejeren, idet ejeren ellers ville bringe hævd til ophør*". Dog afviste Landsretten ejendomshævd med den begrundelse, at arealet ikke havde været indhegnet i hævdstid.

Fsva en *tilladelse* fra ejeren, anføres U 1946.132 V som illustration (jf. 5.2). I sagen fik den hævden tilladelse til at skære tørv og slå lyng på et areal af ejeren, hvor ejeren oplyste, at han ikke ville have noget vrøvl, når han solgte gården. Trods denne tilladelse blev den hævden ikke afskåret fra at opnå ejendomshævd.

Det kan derfor udledes, at en stiltiende accept eller tilladelse om at bruge et areal i daglig drift ikke vil være tilstrækkelig til at etablere retmæssig aftale, som vil kunne afskære muligheden for ejendomshævd.

Sammenfattende konkluderes det, at hævdsperioden begynder at løbe, når den retmæssige adkomst er blevet uretmæssig. Dette kan opstå, når en aftale frafalder delvist eller i sin helhed, eller hvis dets betingelser overskrides. Derudover vil en rådighed være anset som tilstrækkelig retsstridig, når en ejer blot stiltiende har accepteret eller har givet tilladelse til at råde over et areal. Det er således vigtigt at skelne mellem midlertidige tilladelser og varige aftaler for at fastslå, om der vil kunne erhverves ejendomshævd.

## 7. Sammenfattende konklusion

Afhandlingens formål var at lave en grundig undersøgelse af eksistensen og indholdet af en eventuel subjektiv betingelse for at opnå ordinær ejendomshævd og undersøge, *hvilke* faktorer domstolene har inddraget i vurderingen, og *hvordan* nyere retspraksis havde påvirket betingelserne for at opnå ordinær ejendomshævd. Afsnit 7.1 vil kronologisk opstille resultaterne af denne afhandling og drage konklusionen om, hvorvidt der har kunnet iagttages en udvikling i retspraksis.

### 7.1. Afhandlingens resultater

Afhandlingen introducerede de overordnede traditionelle betingelser for at opnå ejendomshævd. Den hævdede skal i hævdstid have udøvet en ejers råden, som ved en indretning har givet sig til kende for ejeren. Indretningen skal kunne individualiseres og må ikke have været afbrudt af ejeren før hævdstidens udløb. Det er også en betingelse, at rådigheden skal have været retsstridig, men ikke helt uretmæssig.<sup>27</sup> Desuden må den hævdede på tidspunktet for sin indretning ikke have vidst, at arealet tilhørte en anden person, medmindre den hævdede havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet, jf. U.2023.2074 H.

#### *Ejers kontinuerlige, faktiske råden*

En ejers råden skal have være faktisk og kontinuerlig. Det kan konkluderes på baggrund af afhandlingen, at en ejers råden skal vurderes efter karakteren af ejendomsarealet og dets formål i forhold til beskaffenheden og tidsperioden for den hævdedes råden. Domstolene lægger særligt vægt på, om der har været fri adgang for almenheden til arealet, da det er almindeligt at forhindre andre udefrakommende at udnytte et areal, der tilhører ens egen ejendom. En indhegning af arealet kan derfor være udslagsgivende for domstolenes vurdering. Kontinuitet er tolket ved, at den udøvede råden skal have været regelmæssig, men ikke nødvendigvis have haft samme intensitet eller karakter i hele hævdperioden.

---

<sup>27</sup> Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg., s. 818f og s. 836



### *Subjektive krav*

Ud fra analysen kan det konkluderes, at der nu gælder et subjektivt krav som betingelse for at opnå ejendomshævd. Det er dog ikke et krav, at den hævdeende har været i god tro ved sin indretning. Hvis den hævdeende derimod har været i ond tro, sondres der mellem, om indretningen har været *synlig* eller *åbenbar* for enhver. Hvis indretningen har været synlig, stilles der nu et krav om, at den hævdeende skal have haft føje til at tro, at ejeren har opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten, jf. U.2023.2074 H. Hvis indretningen derimod har været åbenbar for enhver, vil der stilles et højere krav til ejeren om at afbryde hævdperioden, da det kunne have givet den hævdeende føje til at tro, at ejendomsretten ville blive opgivet.

Det er også blevet konstateret, at der i retspraksis eksisterer et *skærpet subjektivt krav*. Dette gælder i tilfælde, hvor den hævdeende har indrettet sig på et areal, som åbenlyst ikke tilhørte vedkommende, eller hvis der er tale om et uudnyttet, vildtvoksende eller afsidesliggende areal. Det skærpede krav indebærer, at den hævdeende aktivt skal have søgt oplysninger om ejendomsretten. Ejendomshævd vil derudover være afskåret ved *uredelighed*. Dette opstår, når den hævdeende på uredelig måde, forsætligt tilegner sig en andens areal og bevidst holdt sig i uvidenhed om ejendomsretten, jf. U.2023.2074 H, UfR.1932.39 H, U.2004.208 V og U.1994.668 V. Slutteligt kan det konkluderes, at en åbenbar indretning i hævdstid kan give den hævdeende føje til at tro, at ejeren var indstillet på at opgive ejendomsretten. Ydermere kan den hævdeende have føje til at tro, at ejendomsretten ville blive opgivet, såfremt ejeren ikke var bekendt med, at arealet tilhørte vedkommende. I sådanne tilfælde kan et indrettelseshensyn eller en vildfarelse mellem parterne tale for ejendomshævd.

### *Retsstridig*

Hævdperioden begynder at løbe på det tidspunkt, hvor arealet tages uretmæssigt i brug, eller hvor aftalen om rådigheden frafalder delvist eller i sin helhed, og rådigheden dermed bliver retsstridig. Hvis ejeren undlader at gribe ind, når der handles i strid med aftalen eller når aftalen ophører, kan den hævdeende med føje antage, at ejeren er indstillet på at opgive ejendomsretten. Dette betyder også, at den hævdeende ikke vil være i en sådan ond tro, som vil kunne afskære ejendomshævd. Det er derudover vigtigt at bemærke, at en stiltiende accept eller tilladelse fra ejerens side ikke udgør en aftale, der kan afskære muligheden for ejendomshævd. Der er desuden iagttaget en sondring mellem varige aftaler og midlertidige tilladelser, hvoraf sidstnævnte ikke afskærer muligheden for hævd.

### *Udviklingen i retspraksis*

Samlet set kan der iagttages en ændring i bedømmelsen af ejendomshævd, hvor det er blevet sværere for den enkelte at opnå ejendomshævd. Det er nu klart, at der eksisterer et subjektivt krav, og at det med tiden er fortolket mere snævert. Der er også tendens hen imod et skærpet subjektivt krav, når der er tale om et areal, der åbenlyst ikke tilhører den rådende. I disse tilfælde vurderes det nu, hvorvidt den rådende havde føje til at tro, at ejendomsretten ville blive opgivet, modsat hvor den rådende skulle have føje til at tro, at rådigheden ville blive tolereret. En anden faktor, der i retspraksis er konstateret at indgå i vurderingen, er tilfælde, hvor det er åbenbart for en af parterne, at der sker retsstridig råden. Hvor det er åbenbart, at arealet tilhørte en anden, forventes det nu, at den rådende søger at afklare ejendomsretten, hvilket i så fald helt kan afskære muligheden for ejendomshævd. På den baggrund kan det overordnet siges, at muligheden for at opnå ejendomshævd er blevet snævrere og er forbeholdt tilfælde, hvor begge parter var i vildfarelse om skel, eller hvor det har været åbenlyst for ejeren, at den hævde udøvede rådighed over arealet.

På samme måde er der i retspraksis udviklet en skærpet fortolkning af den subjektive betingelse, når den hævde har udøvet rådighed over et areal, som har haft til formål at ligge uudnyttet, vildtvoksende og derfor uden tilsyn. Ved disse arealer er der konstateret et mindre krav for ejeren til at føre tilsyn og udøve modråden. Mest iøjnefaldende er det, at domstolene har udviklet en begrænsning via den subjektive betingelse for at hindre en hævde i på uredelig måde at opnå ejendomshævd. Denne situation opstår, når den hævde på uredelig måde, forsætligt har tilegnet sig en andens areal og bevidst holdt sig i uvidenhed om ejendomsretten, jf. bl.a. villaejer-dommen, U 2023.2074 H.

# **Bilagsoversigt**

Bilag 1 – Samlet domsoversigt

Bilag 2 – Aktindsigt i sag 240/1953 (U 1954.484/2 H) indhentet hos Højesteret

Bilag 3 – Kommunens procedure (ekstraheret) i U 2023.2074 H

# Kilder

## Lovhjemmel

DL 5-5-1

## Domsliste

U.2023.2074

U.2022.513 H

U.2019.2309 Ø

U.2015.356 H

U.2015.120 Ø

U.2012.758 V

U.2008.2348 Ø

U.2004.208 V

U.1994.668 V

U.1978.894 H

U.1961.803 H

U.1954.484/2 H

U.1954.253/2 H

U.1946.132 V

U.1932.39 H

MAD 2016.484 Ø

MAD 2015.514 V

MAD 2014.394 H

MAD 2008.1891 Ø

## Litteraturoversigt

Peter Pagh & Thomas Haugsted, *Fast Ejendom, Regulering og køb* (Karnov Group, 2022), 4. udg.

Jens Evald, *Servitutretten* (Djøf forlag, 2021), 1. udg.

Lars Henrik Gam Madsen, m.fl., *Formueretlige emner* (Djøf forlag, 2019), 9. udg.

Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom III Ejerbeføjelsen* (Djøf forlag, 2018), 2. udg.

Bo von Eyben, Peter Mortensen, Peter Pagh, *Fast ejendom, Rådighed og regulering* (Forlaget Thomsen, 2003), 2. udg.

W.E. von Eyben, *Dansk Miljøret*, (Akademisk forlag København, 1978), 2. udg.

Knud Illum, *Dansk Tingsret* (Juristforbundets forlag, 1976), 3. udg.

W.E. von Eyben, *Fast Ejendoms Regulering* (Juristforbundets forlag København, 1971), 3. udg.

## Artikler

Lars Henrik Gam Madsen, *Frihedshævd og anden hævd i kontekst – overvejelser i anledning af Morten Brobergs artikel i U 2022B.347* (U.2023B.115)

Morten Brobjerg, *Frihedshævd* (U.2022B.347)

Erik Werlauff, *Vederlag for hævd - fra ekstinktiv erhvervelsesmåde til ejendomsoverførsel mod rimelig godtgørelse* (U.2006B.306)

Lars Ramhøj, *Synbarhed og hævd* (U.2004B.25)