



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 7. september 2022
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Benjamin Vynne Mu-
schinsky
Sagsnr.: 2022-0030-7920
Dok.: 2547158

Besvarelse af spørgsmål nr. 1217 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1217 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 10. august 2022. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Marie Krarup (UFG).

Mattias Tesfaye

/

Louise Black Mogensen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 3392 3340
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1217 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Mener ministeren, at det vil være en god idé at undersøge behovet for en ændring af loven om hævd til fremmed mands ejendom? Loven om hævd har været gyldig, siden kong Frederik den Femtes Danske Lov 1681.”

Svar:

1. Reglerne om hævd indebærer, at hvis en person (”den hævde”) gennem længere tid (”hævdstiden”) uberettiget har rådet over en ting eller en rettighed, kan den pågældende under visse betingelser vinde ret svarende til den udøvede råden, jf. Lars Henrik Gam Madsen, *Hævd*, i Palle Bo Madsen m.fl., *Formueretlige Emner* (9. udgave, 2019), side 393.

De nærmere betingelser for at erhverve hævd følger af Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2 samt retspraksis. Der sondres blandt andet mellem ejendomshævd, hvorved forstås erhvervelse af ejendomsret ved hævd, og servituthævd, hvorved forstås en mere begrænset ret til råden. Der kan henvises til Lars Henrik Gam Madsen, *Hævd*, i Palle Bo Madsen m.fl., *Formueretlige Emner* (9. udgave, 2019), side 394-395.

Hævd over fast ejendom er efter reglerne i Danske Lov for det første betinget af, at der skal være udøvet en faktisk råden over en anden persons ejendom gennem hævdstiden, der som udgangspunkt er på 20 år.

For erhvervelse af ejendomshævd stilles krav om, at der er udøvet en ejers råden i hævdstiden, jf. eksempelvis Højesterets dom af 22. november 2021 i sag BS-58843/2019 gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2022, side 513, hvor der var opført en carport, som ifølge matrikelkort delvist var bygget ind over skellet til naboejendommen.

For erhvervelse af servituthævd stilles der alene krav om en mere begrænset faktisk råden i hævdstiden. Hævdstiden for synbare servitutter er 20 år, hvorimod usynbare servitutter kun kan erhverves ved såkaldt alderstids-hævd, hvor hævdstiden som udgangspunkt er 45-50 år. En servitutret kan eksempelvis bestå i en færdselsret eller en ret til at hente vand, brænde, indsamle svampe eller lignende, jf. Jens Evald, *Servitutretten* (1. udgave, 2021), side 115.

For begge typer af hævd gælder, at der navnlig stilles krav om, at rådigheden skal være udøvet kontinuerligt i hele hævdstiden, jf. Lars Henrik Gam Madsen, *Hævd*, i Palle Bo Madsen m.fl., *Formueretlige Emner* (9. udgave, 2019), side 396.

Det er for det andet en betingelse for erhvervelse af hævd over fast ejendom, at den udøvede råden har været uberettiget.

Betingelsen indebærer navnlig, at den udøvede råden ikke må være sket i henhold til gyldig aftale med ejeren af den faste ejendom eller på anden lovlig vis. Der kan således ikke erhverves hævd efter reglerne i Danske Lov 5-5-1 eller 5-5-2, såfremt ejeren af den faste ejendom har givet tilladelse eller samtykke til den udøvede råden, jf. eksempelvis den ovenfor nævnte Højesteretsdom af 22. november 2021, hvor Højesteret fandt, at der ikke var vundet hævd, da den udøvede råden ikke var uberettiget, idet der var givet mundtlig tilladelse.

Der stilles som udgangspunkt ingen formkrav til tilladelsen eller samtykket, som derfor kan gives mundtligt, skriftligt eller på anden vis. Det bemærkes dog, at det almindeligvis påhviler den, der påstår, at rådighedsudøvelsen hviler på tilladelse eller aftale, at godtgøre dette, og at det i den forbindelse kan få betydning for bevisvurderingen ved afgørelsen af en konkret tvist, hvordan tilladelsen er givet, jf. Jens Evald, *Servitutretten* (1. udgave, 2021), side 116-117, med henvisning til bl.a. Østre Landsrets dom af 12. september 1997 som gengivet i *Ugeskrift for Retsvæsen* 1997, sid 1577.

Udover ovenstående betingelser er det fast antaget, at rådighedsudøvelsen som udgangspunkt i et vist omfang skal have været synbar for ejeren af den faste ejendom, som skal have haft anledning til at skride ind over for rådighedsudøvelsen.

Derudover er det antaget, at vurderingen af, om der kan erhverves hævd, i et vist omfang afhænger af, om den hævdende var i god eller ond tro. Spørgsmålet om god tro som betingelse for erhvervelse af hævd ses ikke at være klart afklaret i retspraksis, og spørgsmålet er omdiskuteret i den juridiske litteratur. Der kan for så vidt angår spørgsmålet om god tro henvises til Lars Henrik Gam Madsen, *Hævd*, i Palle Bo Madsen m.fl., *Formueretlige Emner* (9. udgave, 2019), side 398-399, og Jens Evald, *Servitutretten* (1. udgave, 2021), side 127-129.

Ejeren af den faste ejendom har mulighed for at skride ind over for hævderen inden udløbet af hævdstiden med den virkning, at hævdstiden afbrydes. Afbrydelse kan ske ved, at ejeren foretager en faktisk afbrydelse af rådigheden gennem fysiske foranstaltninger, ved at betingelserne for hævd ikke længere er opfyldt, eller ved at ejeren foretager retslige skridt i form af f.eks. sagsanlæg. Der kan henvises til Jens Evald, *Servitutretten* (1. udgave, 2021), side 120, og Lars Henrik Gam Madsen, *Hævd*, i Palle Bo Madsen m.fl., *Formueretlige Emner* (9. udgave, 2019), side 399 ff.

Reglerne om hævd indebærer, den hævvende erhverver en ret svarende til den faktiske råden, som har været udøvet gennem hævdstiden. Det indebærer endvidere, at der ikke ydes kompensation for den ret, som erhverves – hverken i tilsvarende areal eller gennem anden betaling – uanset om den hævdvundne ret består i en brugs- eller ejendomsret.

2. Danske Lovs regler om hævds erhvervelse er et udtryk for en afvejning mellem på den ene side et væsentligt og tungtvejende hensyn til en ejers ret til sin ejendom og på den anden side et til tider ligeså tungtvejende hensyn til den hævdenes forventning om, at en tilstand, der har været igennem en længere årrække, kan opretholdes.

Jeg mener, at reglerne som gengivet ovenfor, herunder de relativt strenge betingelser for at erhverve hævd, samlet set er udtryk for en fornuftig afvejning mellem forskellige modsatrettede hensyn, og jeg ser ikke nogen grund til at iværksætte en undersøgelse af behovet for en lovændring.