



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 16. januar 2019

Sag BS-6852/2018-OLR
(17. afdeling)

Børge Olaf Karlsen
og
Inger Gudrun Barrett Karlsen
(begge ved advokat Tommy K. Simonsen)

mod

Bornholms Regionskommune
(advokat Anders Valentiner-Branth)

Retten på Bornholm har den 13. februar 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-2818/2017-BOR).

Landsdommerne Louise Saul, Arne Brandt og Anne-Sophie Abel Lohse (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, Børge Olaf Karlsen og Inger Gudrun Barrett Karlsen, har gentaget deres påstand for byretten om, at appelindstævnte, Bornholms Regionskommune, tilpligtes at anerkende at appellanterne har erhvervet ejendomsret til arealet 7000ax, Rønne Bygrunde.

Indstævnte, Bornholms Regionskommune, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af Rønne Kommunes stiftortegnelse pr. 1. marts 1983, at det pågældende areal er betegnet som "sti nr. 1463" med en længde på 10 meter. Efter en beskrivelse af arealet er det i kolonnen "Bemærkninger, Rettelsesdatoer" anført: "forefindes ikke som offentlig tilgængelig sti i marken".

Ved mail af 16. februar 2018 rettede appellanternes advokat henvendelse til Geodatastyrelsen med en række spørgsmål vedrørende det omtvistede areal. Kontorchef Jess Svendsen fra Geodatastyrelsen besvarede den 24. februar 2018 henvendelsen således:

"7000ax Rønne Bygrunde

I en email af 16. februar 2018 har du spurgt Geodatastyrelsen, hvordan vejarealet med matrikelbetegnelsen 7000ax Rønne Bygrunde er registreret i matriklen. Du spørger, om der er tale om gadejord eller offentligt udskilt vejareal iht. vejloven, og i givet fald oplyse, hvornår udskillelse er sket.

Du beder endvidere styrelsen oplyse, hvorvidt arealet er selvstændigt matrikuleret, og i givet fald, hvornår matrikulering er sket.

I den anledning kan Geodatastyrelsen oplyse følgende:

7000ax Rønne Bygrunde er i matriklen registreret som et vejareal på 19 m². Under arealbetegnelse er anført "Gyde fra Storegade mod vest". 7000ax er ikke fremkommet ved en sag om vejudskillelse, men har fået tildelt matrikelbetegnelsen, litra "ax" i 1981 ved omtegningen af matrikelkortet over Rønne Bygrunde. Nummeret "7000" er det registernummer, som siden matrikelregistret blev digitalt i midten af 1980'erne, er tildelt alle udskilte offentlige veje. 7000ax er således en sammensætning af registernummeret for udskilte veje og vejarealets litrabetegnelse. Men kan derfor fejlagtigt forledes til at tro, at 7000ax er et vejareal, der er udskilt efter vejlovens bestemmelser.

Det omhandlede vejareal er vist som et selvstændigt areal allerede på det første originale matrikelkort over Rønne Købstads Grunde, som blev taget i brug i 1872. I den tilhørende matrikelprotokol over Rønne Købstads Grunde er vejarealet anført med et areal på 127 kvadratalen. Der er ikke oplysninger om ejer. Vejarealet er betegnet som "Gyde", og beskrevet som "En Gyde fra Storegade i Vest til Stranden mellem Matr.No. 1168 og 1169." Der er ikke tale om gadejordsareal, som er omfattet af i udstykningslovens § 46. Der var sandsynligvis oprindeligt tale om en almen gyde til stranden.

Det bemærkes, at ved matrikuleringen af Rønne Købstad i 1870'erne blev vejarealer og andre ikke skyldsatte (beskattede) arealer selvstændigt registreret i matriklen under deres vejnavn eller arealbetegnelse, f.eks. plads, gyde og lade.

I 1903 (j.nr. MCJ1903/3384) blev der fra gyden afstået areal til jernbane. Gyden blev herefter i matriklen registreret med et areal på 47 kvadratalen, senere omregnet til 19 m². Den er beskrevet som "En Gyde fra Storegade imod Vest mellem Jærnbansen og MNo. 1169".

Gydens indlægning på matrikelkortet blev ændret i sagen UJ1980/12351. Denne sag omfattede en lang række matrikulære ændringer i Rønne Bygrunde og Rønne Markjorder, bl.a. afståelser til kommunevejene Jernbanevej (litra "bf") og Nordre Kystvej (litra "bg"), inddragelser af afstået offentlig vej og nedlæggelse af private fællesveje. Sagen omfattede også berigtigelse af matrikelkortet vedrørende en lang række matrikelnumre., bl.a. matr.nr. 1790b og matr.nr. 1793, der ligger på hver side af gyden. Bortset fra indlægningen på matrikelkortet skete der ikke ændringer vedrørende gyden.

I forbindelse med omtegning af matrikelkortet over Rønne Bygrunde i 1981 blev gyden tildelt matrikelbetegnelsen, litra "ax". Ved denne omtegning blev 30 vejarealer, der i matriklen var registreret som bl.a. gyde, lade el.lign. tildelt matrikelbetegnelse i form af litra. Det drejer sig om "ac", "ad", "ae", "af", "ag", ... "bf". Geodatastyrelsen har ingen oplysninger om, hvorvidt disse vej-/stiarealer var/er offentlige eller private veje/stier. Der blev i forbindelse med omtegningen af matrikelkortet ikke foretaget opmåling eller afmærkning af arealernes skel eller taget stilling til adkomstforholdet. Skulle vejbestyrelsen fremsende en erklæring om, at disse vej-/stiarealer ikke er offentlige, vil styrelsen af hensyn til matrikelregistrets- og -kortets informationsværdi ændre vejenes registerbetegnelse til matrikelnumre.

Tildeling af litra til selvstændige vejarealer var tidligere en almindelig praksis, som blev anvendt ved omtegning matrikelkortene. Geodatastyrelsen har kendskab til, at der specielt i begyndelsen af 1900-tallet blev gennemført en del nymålinger og omtegninger af matrikelkortene, hvor private fællesveje og gadejordsarealer blev identificeret ved et litra. Hvorfor Matrikeldirektoratet i 1981 ved omtegningen af matrikelkortet over Rønne Bygrunde valgte at tildele litra til en række gyder og andre mindre veje, ladepladser og stier har styrelsen ikke oplysninger om.

Det bemærkes, at ved omtegningen af matrikelkortet i 1981 var de fleste af de omkringliggende offentlige veje stadigvæk anført i matriklen ved gadenavn, bl.a. Storegade, Borgergade, Laksegade og Lillegade. Disse veje blev den 31. juli 1989 (j.nr. U1989/02713) tildelt matrikelnummer, hvilket skete som led i en systematisk tildeling af matrikelnumre til arealer, der hidtil i matriklen havde været betegnet på en anden måde end ved matrikelnummer, dvs. umatrikulerede arealer, der var optaget i matrikelregistret som selvstændige registerenheder – med undtagelse af udskilte offentlige veje. De betegnelser, som arealerne hidtil havde været registreret med, blev i matrikelregistret anført i feltet "Arealbetegnelser". Som eksempler kan det oplyses, at matr.nr. 1848 blev anført med arealbetegnelsen "Laksegade", matr.nr. 1858 med "Lillegade" og 1907 med "Storegade". Der blev ved tildelingen af matrikelnumre ikke foretaget opmåling eller afmærkning af arealernes skel eller taget stilling til adkomstforholdet. Disse veje, som blev tildelt matrikelnummer, er ikke udskilt som offentlige veje i matriklen."

Forklaringer

Finn Brink Petersen har afgivet supplerende forklaring.

Finn Brink Petersen har supplerende forklaret blandt andet, at indgangen til matr.nr. 7000ax består af en muret portal med en træport. Gyden eller gængen er 1,50-1,60 meter bred. For enden er der opført et udhus, der bruges som vaskehus med vaskemaskine m.v. På et foto af husene set fra kysten kan man se en muret væg ved siden af huset. Det er væggen til vaskehuset. Da ejendommen blev renoveret, lagde man vægt på adgangen til at benytte vaskefaciliteterne i udhuset, fordi hovedejendommen er meget lille arealmæssigt. Der er derfor ikke plads til vaskefaciliteterne i selve huset, og det vil være forbundet med store udgifter at lægge disse ind i huset. Jernbanen blev etableret omkring år 1900, og kystvejen blev anlagt i begyndelsen af 1970'erne, hvor jernbanen blev nedlagt. Ved renoveringen i 1953 blev husets bindingsværk ændret. Før vaskeskuret blev opført, lå der et andet udhus.

Retsregler

Af lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. fremgår følgende:

"...

§ 3. I denne lov forstås ved:

...

- 2) Offentlige veje: Veje, gader, broer og pladser, der er åbne for almindelig færdsel, og som administreres af stat eller kommu-

ne efter denne lov. De offentlige veje inddeles i statsveje og kommuneveje.

- 3) Offentlige stier: Færdselsarealer, der administreres af stat eller kommune efter denne lov med de tilføjelser, som de særlige forhold for stier tilsiger. En offentlig sti er fortrinsvis forbeholdt gående, cyklende og ridende færdsel og udgør ikke en del af en offentlig vej.

...

Databaser og vej- og stifortegnelser

...

§ 17. Vejmyndigheden udarbejder fortegnelse over samtlige offentlige veje og stier under sin administration. Fortegnelserne skal offentliggøres.

...

Udskillelse af vejareal i matriklen og hævd

§ 60. Vejmyndighedens ejendomsret til nyerhvervede vejarealer skal sikres ved arealernes udskillelse i matriklen.

Stk. 2. Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt.

§ 61. Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

..."

Reglerne blev i sin oprindelige form indført ved lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje, som var sålydende:

"...

§ 1. Ved offentlige veje forstås i denne lov de veje, gader, broer eller pladser, der er optaget på det i lovens § 8 omhandlede vejregister.

...

§ 8. Ministeren for offentlige arbejder udfærdiger et vejregister over samtlige offentlige veje. ...

...

§ 12. *Stk. 1.* Hævd kan ikke vindes over sådanne i vejregisteret optagne offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen.

Stk. 2. Det offentliges ejendomsret til nyerhvervede vejarealer vil være at sikre ved disses udskillelse i matriklen.

...

Offentlige stier.

§ 47. *Stk. 1.* Ved offentlige stier forstås i denne lov de stier, der er optaget på stifortegnelserne for vedkommende kommuner.

Stk. 2. De i dette kapitel omhandlede stier omfatter alene stier, der ikke udgør en del af de i kapitel I omhandlede offentlige veje.

...

§ 49. *Stk. 1.* Vejbestyrelserne udfærdiger, hver inden for sit område, en fortegnelse over de stier, der fremtidig skal være offentlige.

..."

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Børge Olaf Karlsen og Inger Gudrun Barrett Karlsen har i påstandsdokument af 27. november 2018 anført,

" ...

- at appellanterne og tidligere ejere af ejendommen Storegade 61, Rønne kontinuerligt og til stadighed har rådet over arealet betegnet 7000ax, Rønne Bygrunde i 20 år eller mere,
- at betingelserne for erhvervelse af ejendomshævd er opfyldte,
- at arealet betegnet som nr. 7000ax i matriklen er registreret med arealbetegnelsen "Gyde fra Storegade mod vest",
- at arealet er tildelt matrikelbetegnelsen litra "ax" ved omtegning af matrikelkortet i 1981 ifølge matriklens protokol,
- at arealet er tildelt registreringsnummer 7000 ved digitaliseringen af matrikelkortet i 1980'erne,
- at arealet ikke tidligere var matrikuleret eller litreret og havde således ikke havde en betegnelse i matrikelkortet,
- at der ikke er tale om udskilt offentlig vej efter vejlovens bestemmelser, ...
- at sagsøgte har undladt at få vejen udskilt af matriklen ved vejlovens vedtagelse eller umiddelbart herefter,
- at sagsøgte i 1983 var bekendt med, at det pågældende areal med sti nr. 1463 ikke forefandtes i marken. ..."

Bornholms Regionskommune har i sit påstandsdokument af 25. oktober 2018 anført blandt andet,

" ...

- at der er tale om en offentlig vej eller sti udskilt i matriklen,
- at det vil have urimelige og vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, hvis private i en situation som den foreliggende gennem reglerne om hævd kan fortrænge offentlighedens almindelige adgang til at benytte offentlige veje og stier, og
- at dansk ret både før og efter 1957, hvor der blev indsat en udtrykkelig bestemmelse herom i vejlovgivningen, har indebåret, at der ikke vil kunne vindes ejendomshævd over et areal af den karakter, som sagen vedrører.

Hvis retten trods det anførte måtte finde, at der frem til 1957, hvor den nævnte bestemmelse blev indsat i vejlovgivningen, ville kunne vindes hævd over offentlig vej eller sti, gøres det gældende:

- at situationen må bedømmes efter reglerne om alderstidshævd, hvorefter det er et krav, at den, der ønsker at påberåbe sig ejendomsret ved hævd, skal sandsynliggøre, dels at der har været rådet på den pågældende uretmæssige måde i som udgangspunkt mindst 45-50 år, dels at den pågældende råden har fundet sted "i hele mands minde",
- at bevisbyrden for, at appellanterne har vundet hævd over matrikel 7000ax, påhviler appellanterne, og at denne bevisbyrde ikke er løftet.
- at det må lægges til grund, at der ikke har været tale om en uberettiget råden, der opfylder de tidsmæssige betingelser for alderstidshævd,
- at den uretmæssige råden over matrikel 7000ax er forsøgt holdt skjult for kommunen, sådan at der er tale om såkaldt "snighævd", der er til hinder for at vinde hævd, og
- at ejerne af ejendommen beliggende på matrikel 1169b ikke har kunnet forvente, at den uretmæssige råden ville blive accepteret af kommunen, hvis kommunen havde været bekendt hermed, og at betingelserne for at vinde hævd også af denne grund ikke er opfyldt.

...

4.1. Der er tale om offentlig vej eller sti, således at der ikke kan vindes ejendomshævd

Bornholms Regionskommune gør gældende, at det areal, som sagen vedrører – matrikel 7000ax – er offentlig vej eller sti udskilt i matriklen, og at der derfor ikke kan vindes ejendomshævd i den foreliggende situation.

Om arealets status som offentlig vej eller sti udskilt i matriklen bemærkes følgende:

Matrikel 7000ax fremgår ligesom matrikel 1169b med ændringsdatoen 1. januar 1800 på Geodatastyrelsens matrikelinfo <http://www.mingrund.dk>. (...). Begge grunde må derfor antages at være blevet udmatrikuleret på dette tidspunkt. Styrelsen har således bekræftet, at registreringer på matriklen i matrikelinfo foretages på baggrund af en konkret vurdering, og at ændringsdatoen som udgangspunkt viser den seneste registrering af ændringer på matriklen (...).

Matriklen, der i dag har betegnelsen 7000ax, fremgår desuden af de foreliggende matrikelkort vedrørende henholdsvis 1872-1879 (...), 1879-1931 (...), 1931-1981 (...) og 1981-1992 (...). Det vil – som anført af byretten – sige, at arealet ifølge de foreliggende matrikelkort har været selvstændigt matrikuleret i hvert fald siden 1872, ligesom det fremgår af matrikelkortene, at arealet har været angivet med samme farvenuance som offentlig vej i øvrigt.

Hertil kommer, at ejerne af matrikel 1169b har indgivet byggeansøgninger i henholdsvis 1950, 1953 og 1987 (...), og disse ansøgninger angiver alene at vedrøre matrikel nr. 1169b. Det fremgår således ikke af nogen af disse ansøgninger, at ejendommens ejer har inddraget matrikel 7000ax.

At det må lægges til grund, at matrikel 7000ax er offentlig vej eller sti udskilt i matriklen, støttes også af appellanternes eget vidne, Edith Kyhn, som i byretten forklarede blandt andet, at der i hendes barndom var etableret rendesten på arealet, hvorfra der som anført af byretten må antages tillige at være sket vejafvanding. Til brug for ankesagen har Bornholms Regionskommune taget et billede, der viser, at den rendesten, som Edith Kyhn forklarede om i byretten, stadig findes. ...

At der er tale om offentlig vej eller sti udskilt i matriklen bekræftes også af, at Geodatastyrelsen har oplyst, at det omhandlede areal siden 1872 har været matrikuleret som "Gyde" (...).

Samlet set gøres det derfor med hensyn til det omhandlede areal gældende, at det må lægges til grund, at der er tale om en offentlig vej eller sti udskilt i matriklen i 1800.

Det ændrer ikke ved dette, at Geodatastyrelsen også har oplyst blandt andet (...), at 7000ax ikke er fremkommet ved en sag om vejudskillelse, men at der i 1981 er blevet foretaget en omtegning af matrikelkortet over Rønne Bygrunde, hvorved det pågældende areal i øvrigt blev tildelt matrikelbetegnelsen "ax" (...). Styrelsen oplyser samtidig også, at styrelsen ingen oplysninger har om, hvorvidt der var/er tale om offentlig vej/sti. Desuden oplyser styrelsen, at man heller ikke i relation til eksempelvis Laksegade, Lillegade og Storegade i Rønne (tre offentlige veje i byen) har benyttet en registerbetegnelse, hvorefter disse arealer er udskilt som offentlige veje i matriklen, og dette viser efter vores opfattelse, at de matrikulære registerbetegnelser, som styrelsen benytter, ikke i sig selv er afgørende for, hvilken status et areal må anses for at have i nærværende sammenhæng.

Da der er tale om offentlig vej eller sti, gøres det som anført gældende, at der ikke kan vindes ejendomshævd.

Det fremgår således i dag udtrykkeligt af lovgivningen, at der ikke kan vindes hævd over offentlige veje, idet vejlovens § 60, stk. 2, fastslår, at der ikke vindes hævd over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt.

En tilsvarende bestemmelse herom blev indført allerede med § 12 i lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje (vejbestyrelsesloven).

Vejbestyrelseslovens § 12, stk. 1, havde følgende ordlyd:

"Hævd kan ikke vindes over sådanne i vejregistret optagne offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen."

Det fremgår af forarbejderne til sidstnævnte bestemmelse, at baggrunden for bestemmelsen var at udrydde enhver tvivl om retstilstanden og at sikre hensynet til "stærke samfundsinteresser" i at udelukke, at der kunne vindes hævd over offentlige veje mv. Af betænkning nr. 117 af 1955 vedrørende forslag til de offentlige vejes bestyrelse m.m., der lå til grund for 1957-loven, fremgår således bl.a. følgende (side 8):

"Spørgsmålet om, hvorvidt der kan vindes hævd mod de offentlige vejes arealer, har været meget omtvistet og har heller ikke fundet nogen afgørende løsning i retspraksis.

Vinding Kruse udtaler i "Ejendomsretten", at det næppe kan tilstedes, at en offentlig vej ved hævd inddrages under en ejendom til dyrkning eller lignende.

Illum anser det i »Dansk Tingsret« II, pag. 67 ff., ligeledes for tvivlsomt, om der kan vindes hævd mod offentlige veje. Da på den ene side vejenes opretholdelse har stor betydning, og der på den anden side kunne være grund til at fritage vejvæsenet fra at påse, at angreb på vejens areal foretages af tilstødende lodsejere, taler efter forfatterens opfattelse meget for at udelukke den på offentlig vej. Forfatteren mener dog, at vejenes adskillelse fra de omliggende arealer på landet ikke har været så klar, at man der kan udelukke hævd på vejarealer, og at det ville medføre et betydeligt indgreb i private retsforhold, dersom man på dette område ville nægte anerkendelse af hævd. Anderledes stiller sagen sig i byerne, hvor vejforholdene er ordnet vedtægtsmæssigt. Her er vejene undergivet nøjere regulering, og der er fastsat ufravigelige bestemmelser om deres bredde. Det må derfor efter forfatterens opfattelse være i god overensstemmelse med almindelige retsprincipper, at hævd ikke kan gribe ind i vejforholdene i byerne.

Som også fremhævet af Illum taler stærke samfundsinteresser for at udelukke hævdserhvervelse mod de offentlige veje. Der kræves nemlig til stadighed en betydelig indsats af økonomisk og administrativ art for at opretholde de offentlige veje i deres nuværende omfang, og en adgang til at vinde hævd mod de offentlige veje kunne under disse forhold bringe dele af det sekundære vejnet i forfald.

Det må derfor anses for påkrævet, at det udtrykkeligt fastslås i loven, at hævd over de i vejregistret optagne vejarealer ikke kan vindes. Samtidig bør der imidlertid træffes foranstaltninger til klaring af, hvor grænserne mellem den offentlige vej og de tilstødende arealer er beliggende, gennem vejenes udskillelse i matriklen.

§ 12 i forslaget er udformet i overensstemmelse hermed".

Som det fremgår af 1957-loven og dennes forarbejder, har det ikke været lovgivers hensigt, at private skulle kunne vinde hævd over offentlige vejarealer. Bag dette ligger – som beskrevet i lovforarbejder-

ne – hensynet til, at private ikke skal kunne "angribe" disse offentlige arealer til skade for offentlighedens adgangsforhold.

Dette hensyn kommer også til udtryk i bestemmelsen i Danske Lov 3-15-2, der har følgende ordlyd:

"DL 3-15-2: Hvo som almindelig Vej, som een hver er tillat, formeener, eller aflukker, eller forandrer, eller spilder med Gryft, eller Pløjning, som til Bye, Kirke, Ting, Strande, Vanding, Mølle, eller Skovs, er lagt, legge Vejen ud igien, og giøre den saa færdig igien, som den var tilforn, og derforuden bøde sine tre Lod Sølv."

På den anførte baggrund er det vores vurdering, at det – som også antaget af Vinding Kruse og Illum (sidstnævnte i hvert fald i forhold til byområder) – heller ikke før 1957 var muligt for private at vinde ejendomshævd over offentlige vejarealer. Der ses i øvrigt ikke at foreligge retspraksis om hævd i relation til offentlige veje og offentlige stier fra tiden forud for 1957-loven.

Det gøres endvidere gældende, at det vil have urimelige og vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, hvis private i en situation som den foreliggende gennem reglerne om hævd kunne fortrænge offentlighedens almindelige adgang til offentlige veje og stier.

I nyere retspraksis er der desuden i flere andre sammenhænge lagt stor vægt på betydningen af adgangen for andre til at benytte vej- eller stiarealer. Som eksempel kan nævnes Østre Landsrets dom i U 1998.1449 Ø, hvor landsretten fandt, at beboerne i Sundpalæet havde vundet servituthævd på benyttelse af en adgangsvej til stranden. Ved vurderingen lagde landsretten blandt andet vægt på, at den omhandlede direkte adgangsvej til stranden var af særlig betydning for Sundpalæets beboere.

I en sag som den foreliggende, hvor spørgsmålet er, om private kan vinde hævd over offentlige veje og stier, er der så meget desto mere behov for at tage hensyn til den almindelige offentligheds adgang til at benytte offentlige vej- og stiarealer til at færdes frit på Bornholm. Et hensyn, der i forarbejderne til 1957-loven blev omtalt som hensynet til "stærke samfundsinteresser". Det vil således have urimelige og vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, hvis private i en situation som den foreliggende gennem reglerne om hævd kan fortrænge offentlighedens almindelige adgang til at benytte offentlige veje og stier.

Samlet set gør vi derfor gældende, at dansk ret også forud for den omtalte 1957-lov indebar, at private ikke kan vinde ejendomshævd over et areal af den karakter, som sagen vedrører. Denne retstilstand har traditionelt fulgt af almindelige retsprincipper og herudover siden 1957 af den udtrykkelige bestemmelse i vejloven.

4.2. Sagen skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævd

Hvis retten alligevel måtte finde, at det frem til 1. august 1957, hvor den nævnte bestemmelse blev indsat i vejlovgivningen, har været muligt at vinde hævd over arealet, gøres det gældende, at situationen skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævd, hvorefter det er et krav, at den, der ønsker at påberåbe sig ejendomsret ved hævd, skal sandsynliggøre, dels at der har været rådet på den pågældende uretmæssige måde i som udgangspunkt mindst 45-50 år, dels at den pågældende råden har fundet sted "i hele mands minde".

Grundlaget for erhvervelse af rettigheder over fast ejendom ved hævd er, at der har været tale om en faktisk og kontinuerlig råden i hævdstiden, jf. f.eks. U 1998.120 V. Det er en betingelse, at den faktiske råden har været uretmæssig, hvilket vil sige, at der f.eks. ikke må være tale om råden på grundlag af en aftale med ejeren.

I den forbindelse sondres der i dansk ret mellem to former for hævd; ordinær hævd og alderstidshævd. Denne sondring har afgørende betydning for, hvor længe den råden, der begrunder hævd, skal have været udøvet.

Ordinær hævd er reguleret i DL 5-5-1 og 5-5-2, der lyder således:

"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 5-5-2. Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd."

Ordinær hævd, hvor hævdstiden således er 20 år, omfatter tilfælde, hvor ejeren vidste eller burde kende til den hævdendes råden.

Hvis det derimod må antages, at ejeren ikke burde kende til den hævdedes råden, f.eks. fordi den pågældende råden ikke er synbar for ejeren, skal forholdet bedømmes efter reglerne om **alderstids-hævd**, der er udviklet gennem retspraksis.

Baggrunden for reglerne om alderstidshævd er, at hvis ejeren ikke har kendskab til den hævdedes råden, har ejeren heller ikke anledning til at gribe ind over for denne råden, jf. f.eks. Peter Pagh i *Omsætning og regulering af fast ejendom*, 1. udgave, 2009, (side 502), og Bo von Eyben m.fl. i *Fast ejendom – rådighed og regulering*, 1. udgave, 1999 (side 225f). Der skal derfor være rådet i væsentlig længere tid over ejendommen, for at der kan opnås hævd.

Alderstidshævd indebærer, at der skal være tale om en uberettiget råden, der har pågået kontinuerligt i som udgangspunkt 45-50 år, og at denne råden går lige så langt tilbage i tiden, som nulevende mennesker kan erindre. Det dobbelte krav om uberettiget råden i som udgangspunkt 45-50 år og råden "i hele mands minde" skal forstås ganske bogstaveligt, jf. Knud Illum i *Dansk tingsret*, 1976, 3. omarbejdelse udgave ved Vagn Carstensen, 1976, side 442), hvor der anføres følgende:

"Ved alderstid forstås en så lang tid, som nulevende menneskers erindring rækker. Hvis derfor enkelte vidner afgiver en forklaring, hvorefter de kan erindre en ældre tilstand forud for den hævdede brug, falder beviset for alderstidsbrug uden hensyn til længden af det beviste brug. **Det er derfor ikke tilstrækkeligt til at godtgøre alderstidshævd, at ingen kan erindre en tilstand forud for brugens påbegyndelse; det positive vidnesbyrd om brugen må tillige angå en meget lang årrække, ca. 45-50 år; vidnesbyrd om 40 års brug vil i regelen være utilstrækkeligt.** Såfremt der foreligger dokumentariske beviser ved siden af vidneforklaringer, f.eks. gennem matrikelskortet, der viser, at den tilstand, der har muliggjort servitutudøvelsen, har foreligget i endnu længere tid, og omstændighederne gør det sandsynligt, at brugen også har været udøvet forud for vidnernes erindring, kan kravene til den tidsperiode, som forklaringen dækker, nedsættes. **Hvis der omvendt ved siden af de afgivne vidneforklaringer foreligger oplysninger om en anden ældre tilstand, synes der at være en tilbøjelighed til at stille yderligere krav til tidsperiodens længde, således at en periode på henved 50 år ikke er nok.** Bortset herfra er det imidlertid ikke til hinder for hævd, at en ældre tilstand oplyses. I regelen må det være en forudsætning for hævd, at der ik-

ke er huller i vidnernes forklaringer. Hvis det kun er kortvarige perioder, hvori de ikke har kendt den tilstand, som forklaringen angår, vil dette dog ikke være til hinder for hævd, når det er ganske usandsynligt, at den skulle have forandret sig. [...].

Som det fremgår, stilles der betydelige krav til beviset for, at der kan vindes hævd efter alderstidshævsreglerne, idet det skal bevises, både at rådigheden strækker sig i hele mands minde, og at rådigheden i hvert fald har varet i 45-50 år.

Der kan i denne sag ikke være tvivl om, at situationen – hvis retten trods det ovenfor anførte måtte finde, at det overhovedet er relevant – skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævd.

Der er således tale om en råden over den offentlige vej eller sti (matrikel 7000ax), som har været skjult for kommunen, og som – jf. også det ovenfor anførte – ikke er fremgået af nogen af de byggeansøgninger fra henholdsvis 1950, 1963 eller 1987 (...), som er indgivet til Rønne Kommune af ejerne af matrikel 1169b. Der kan herved også henvises til Lars Ramhøj i U. 2004B.25, der under overskriften "Kendelig råden" bl.a. anfører, at:

"Alderstidsråden må kræves i de situationer, hvor rådighedsudøvelsen savner tilstrækkelig fremtræden, eller hvor ejerens mulighed for indsigelser er reduceret."

I denne sag har Bornholms Regionskommune (tidligere Rønne Kommune) som ejer af matrikel 7000ax ikke kendt til den uberettigede råden, der heller ikke har været kendelig for kommunen. Det vil sige, at kommunen ikke har haft mulighed for – eller i hvert fald alene stærkt reducerede muligheder for – at gøre indsigelser mod den pågældende råden.

Det bemærkes herved, at det ville være praktisk umuligt for kommunen at føre løbende tilsyn med privates brug af samtlige øens mindre offentlige veje eller stier. Opstilling af et krav herom som forudsætning for at hindre private igennem reglerne om hævd at vinde ejendomsret i en situation som den foreliggende vil reelt få den konsekvens, at private i vidt omfang kan fortrænge offentlighedens almindelige adgang til offentlige veje og stier til skade for "væsentlige samfundsinteresser". Og det er netop det, der har ført til, at vejlovgivningen som nævnt siden 1957 udtrykkeligt har været til hinder for at vinde hævd.

Til illustration af de væsentlige samfundsmæssige interesser, der er knyttet også til nærværende sag, kan det oplyses, at man på Bornholm som led i den samfundsmæssige udvikling på øen er optaget af, hvordan man til glæde for både bornholmerne og turister kan skabe bedre sammenhæng mellem Rønne by, havn og hav. ...

4.3. Betingelserne for hævd er ikke opfyldt i den konkrete sag

Hvis retten måtte finde, at det overhovedet har været muligt at kunne vinde hævd over et areal af den omhandlede karakter, kan der som nævnt ikke være tvivl om, at forholdet skal bedømmes efter reglerne om alderstidshævd. Det indebærer i første omfang, at det som udgangspunkt må kræves, at den pågældende uberettigede rådighed er sket kontinuerligt over en årrække på i hvert fald 45-50 år.

I den konkrete sag vil appellanterne altså skulle føre bevis for, at ejerne af matrikel 1169b havde vundet ejendomshævd over arealet matrikel 7000ax på et tidspunkt inden den 1. august 1957. Det vil kræve, at appellanterne beviser, både at den påberåbte hævdvindende råden over den offentlige vej eller sti har fundet sted kontinuerligt siden begyndelsen af 1900-tallet (omkring 1907-1912), og at ingen nulevende personer kan huske en "anden tilstand".

Imidlertid kan Bornholms Regionskommune sandsynliggøre, at der i den nævnte periode har bestået en "anden tilstand" (se citatet fra Knud Illum, ...), idet den offentlige vej eller sti som omtalt ovenfor er aftegnet på alle de foreliggende matrikelkort, mens dette ikke er tilfældet for det af ejerne af matrikel 1169b opførte stakit, der spærrer for offentlighedens brug af den offentlige vej eller sti (matrikel 7000ax), eller den senere opførte port med låge. Det er således først i forbindelse med byggeansøgningerne fra 1950 og 1953, at der er en omtale af henholdsvis "trempeletage mod gården" og en "muret portal" – dog uden at det fremgik, at ejerne af matrikel 1169b havde inddraget matrikel 7000ax, og derved afskåret offentligheden fra at benytte det pågældende offentlige vej- eller stiareal. Det må på den baggrund lægges til grund, at det før 1950'erne var muligt for offentligheden at passere mellem byhusene og ned mod havet ad matrikel 7000ax.

Der kan på den baggrund ikke have været tale om udøvelse af en hævdvindende uberettiget råden, der opfylder de tidsmæssige betingelser for alderstidshævd – og i øvrigt heller ikke for ordinær hævd.

Hvis man på trods heraf måtte finde, at den dokumenterede "anden tilstand" alligevel ikke havde et sådant omfang eller en sådan karakter, at den afbryder den hævdvindende råden, måtte den "anden tilstand" dog i overensstemmelse med den juridiske litteratur indebære, at der stilles skærpede krav til tidsperiodens længde, således at en periode på 50 år ikke er nok. Der kan herved henvises til det ovenfor citerede fra Knud Illum.

Det er utvivlsomt, at den, der påberåber sig at have erhvervet ejendomsret ved hævd, bærer bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt. Det vil i denne sag sige, at appellanterne – forudsat at retten måtte nå frem til, at det overhovedet har været muligt frem til 1957 at vinde hævd over en offentlig vej eller sti og dermed fortrænge offentlighedens almindelige adgang til at benytte sådanne adgangsveje – skal bevise, at den uretmæssige råden over den offentlige vej eller sti (matrikel 7000ax) opfylder betingelserne for at være hævdvindende, at den pågældende råden ikke er forsøgt holdt skjult for kommunen, at appellanterne har været berettigede til at forvente, at den uretmæssige råden ville blive accepteret af kommunen, og at den uberettigede råden har fundet sted "i hele mands minde" og i væsentlig længere tid end 50 år før vejbestyrelseslovens ikrafttræden den 1. august 1957.

Der er ikke i sagens oplysninger noget, der tyder på, at appellanterne er i stand til at løfte denne bevisbyrde.

Derimod må det som anført af byretten på baggrund af blandt andet de afgivne vidneforklaringer i byretten lægges til grund, at det omhandlede areal i hvert fald ikke var afspærret i første halvdel af 1930'erne. Allerede som følge heraf må det lægges til grund, at de tidsmæssige betingelser for at vinde hævd ikke er opfyldt.

Hertil kommer, at den pågældende råden er forsøgt holdt skjult for kommunen, sådan at der er tale om såkaldt "snighævd". Hævd antages således at være udelukket, hvis den rådende har søgt at holde sin råden skjult for ejeren – såkaldt "snighævd". Hævd forudsætter således "et vist mål af god tro fra den rådendes side", jf. Peter Pagh i Omsætning og regulering af fast ejendom, 2009, (507).

Peter Pagh, a.st., anfører videre følgende:

"I mange tilfælde er forholdet mere kompliceret, fordi den hævdende må antages at være klar over, at rådigheden sker på fremmed ejendom. Når hævd ikke på forhånd kan udelukkes i

disse tilfælde, er det fordi, ejerens passivitet over for den fremmede råden vil kunne opfattes som en stiltiende accept, hvorfor den hævde i denne forstand kan siges at være i god tro...”

Der kan endvidere henvises til U 2004.208 V, hvor landsretten afviste hævde med henvisning til, at det var åbenbart, at kommunen var ejer af et baneareal, og at en landmand derfor havde været uberettiget til at råde over arealet. I U 1994.668 V afviste landsretten ligeledes, at en søster havde vundet hævde på en ejendom, som hun havde arvet i fællesskab med sin bror, fordi søsteren ikke ved brorens død havde henvendt sig til brorens arvinger. Landsretten fandt på den baggrund, at søsteren ikke havde kunnet gå ud fra, at arvingerne, hvis de havde været bekendt med forholdene, ville have tolereret søsterens fulde ejerbeføjelser.

Ligeledes antager Lars Ramhøj i U. 2004 B.25, at hævde – ud over de tilfælde, hvor den udøvede råden forsætligt er sket på en måde, der er skjult for ejeren (“snighævde”) – heller ikke kan vindes “... hvis rådhedsudøvelsen på anden måde udøves under omstændigheder, der medfører, at ejeren ikke har mulighed for eller anledning til at sætte sig til modværge.”

I denne sag har det helt tilbage fra den 1. januar 1800 fremgået af matrikelkort (...), at der løb en offentlig vej eller sti (matrikel 7000ax) langs med den pågældende ejendom (matrikel 1169b). Dette fremgår ligeledes tydeligt af alle de senere matrikelkort (...). Der har således hverken for appellanterne eller for tidligere ejere af ejendommen matrikel 1169b kunnet være tvivl om, at der løb en offentlig vej eller sti (matrikel 7000ax) på det pågældende sted.

Hertil kommer, at den skete råden over matrikel 7000ax har været skjult for kommunen, idet det (...) ikke fremgår af nogen af byggesøgningerne fra henholdsvis 1950, 1953 eller 1987 (...) – som bl.a. vedrørte det på matrikel 1169b opsatte stakit og senere port – at ejerne af matrikel 1169b havde inddraget matrikel 7000ax, herunder afskåret offentligheden fra at benytte det pågældende offentlige vej eller stiareal. Derudover har ejerne af matrikel 1169b som nævnt slet ikke ansøgt om byggetilladelse til det udhus, der delvist går ind over matrikel 7000ax.

Det forhold, at de tidligere ejere af matrikel 1169b på denne måde har undladt at gøre kommunen opmærksom på den uberettigede råden over matrikel 7000ax, må – jf. det ovenfor anførte om “snighævde” – indebærer, at den skete råden ikke opfylder betingelserne

for at kunne vinde hævd. Desuden har ejerne af ejendommen beliggende på matrikel 1169b ikke kunnet forvente, at den uretmæssige råden over den offentlige vej eller sti (matrikel 7000ax) ville være blevet accepteret af kommunen, hvis kommunen havde været bekendt med en sådan råden, og betingelserne for at vinde hævd er derfor også af denne grund ikke opfyldt.

Bornholms Regionskommune blev først bekendt med den uberettigede råden over matrikel 7000ax, da appellanternes svigersøn, Finn Brink Petersen, ved brev af 20. december 2015 (...) rettede henvendelse til regionskommunen med ønske om, at matrikel 7000ax blev overdraget vederlagsfrit til appellanterne som ejere af matrikel 1169b (...). Regionskommunen (eller den tidligere Rønne Kommune) har således ikke kendt til – og har heller ikke burdet kende til – den pågældende uretmæssige råden før dette tidspunkt.

Det indebærer endvidere, at hverken appellanterne eller de tidligere ejere af matrikel 1169b har kunnet have nogen forventning om, at de var berettigede til at råde over den offentlige vej eller sti, herunder ved at inddrage denne som en del af deres private ejendom til skade for offentlighedens adgangsforhold. Ejerne af ejendommen har altså ikke haft nogen grund til at tro, at den pågældende råden over den offentlige vej eller sti ville blive accepteret af kommunen, såfremt kommunen havde været bekendt hermed, og der kan derfor – i overensstemmelse med det ovenfor anførte om den juridiske litteratur samt retspraksis – ikke vindes hævd.

Det bemærkes i den forbindelse, at kommunen ikke kan anses for at have accepteret den pågældende råden ved stiltiende accept eller passivitet. Kommunen har således ikke været bekendt med den pågældende uretmæssige råden, og det er praktisk umuligt for regionskommunen (tidligere Rønne Kommune) at føre løbende tilsyn med privates brug af samtlige øens mindre offentlige veje eller stier. Opstilling af et krav herom som forudsætning for at hindre private igennem reglerne om hævd at vinde ejendomsret i en situation som den foreliggende vil reelt få den konsekvens, at private i vidt omfang kan fortrænge offentlighedens almindelige adgang til offentlige veje og stier til skade for "væsentlige samfundsinteresser", hvilket den udtrykkelige bestemmelse herom i vejlovens § 60, stk. 2, dog også medvirker til at forhindre.

I øvrigt skal det nævnes, at Bornholms Regionskommune har en helt reel interesse i at retablere matrikel 7000ax som offentlig vej eller sti til gavn for almenvellet, når dette er muligt. ..."

Landsrettens begrundelse og resultat

Det omstridte areal udgør ca. 19 m² og er et smalt areal af ca. 1,5 meters bredde beliggende ved siden af matr.nr. 1169 b, som tilhører appellanterne. Det kan som anført af byretten efter vidnet Edith Kyhns forklaring lægges til grund, at der oprindeligt på arealet var placeret en rendesten, hvorfra der må antages tillige at være sket vejafvanding, og at der tilbage i hvert fald i første halvdel af 1930'erne var åbent ned mod kysten, idet det dog er oplyst, at jernbanen ved kysten blev anlagt i begyndelsen af 1900-tallet. Vidnet Edith Kyhn har også forklaret, at arealet ikke blev anvendt til gennemgang.

Arealet, der aldrig har haft et egentligt navn, men oprindeligt har været betegnet som en gyde, fik tildelt matrikelbetegnelsen "ax" i 1981 ved en omtegning af matrikelkortet. Det blev ifølge udtalelsen fra Geodatastyrelsen ikke i den forbindelse udskilt efter vejlovens bestemmelser. Der er ikke fremlagt oplysninger om, at arealet har været eller er optaget som en vej i vejregisteret. Af Rønne Kommunes stifortegnelse over offentlige stier fremgår arealet derimod pr. 1. marts 1983 som sti nr. 1463.

På denne baggrund finder landsretten - uanset at arealet i hvert fald siden 1872 har været indtegnet som et selvstændigt areal på de fremlagte matrikelkort - at Bornholms Regionskommune ikke med oplysningerne fra Geodatastyrelsen har godtgjort, at arealet er udskilt som en offentlig vej, der er omfattet af den særlige beskyttelse i lov om offentlige veje § 60, stk. 2, som er en videreførelse af vejbestyrelseslovens § 12, stk. 1. Arealet er derfor ikke særligt beskyttet mod hævde, og der er ikke grundlag for i en situation som den foreliggende, hvor anvendelsen og afspærringen af arealet har været åbenbar synlig, at anvende reglerne om alderstidshævd. Landsretten lægger i den forbindelse vægt på, at den opsatte afspærring fremgår af de i sagen fremlagte byggeansøgninger, der blev indsendt til kommunen i 1950, 1953 og 1987, og at kommunen selv i stifortegnelsen fra 1983 har anført, at stien ikke forefindes som offentlig tilgængelig.

Da arealet har været afspærret i hvert fald siden 1950, og da ejerne af ejendommen matr.nr. 1169 b beliggende Storegade 61 kontinuerligt har udøvet en ejers råden over arealet, er der vundet hævde som påstået af appellanterne. Der er under de ovenfor anførte omstændigheder ikke grundlag for at anvende reglerne om "snighævd", eller at fastslå, at de hævde ikke har været i den fornødne gode tro.

Efter sagens udfald skal Bornholms Regionskommune i sagsomkostninger for begge retter betale 83.100 kr. til Børge Olaf Karlsen og Inger Gudrun Barrett Karlsen, hvoraf 80.000 kr. af beløbet skal dække udgifterne til advokatbistand inkl. moms og 3.100 kr. skal dække retsafgifterne. Ud over sagens værdi, såle-

des som den er værdiansat for landsretten, er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens karakter, omfang og forløb samt dens betydning.

THI KENDES FOR RET:

Bornholms Regionskommune skal anerkende, at Børge Olaf Karlsen og Inger Gudrun Barrett Karlsen har erhvervet ejendomsret til arealet 7000ax, Rønne Bygrunde.

I sagsomkostninger for begge retter skal Bornholms Regionskommune inden 14 dage betale 83.100 kr. til Børge Olaf Karlsen og Inger Gudrun Barrett Karlsen.

Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 16-01-2019 kl. 10:05

Modtagere: Indstævnte Bornholms Regionskommune, Advokat (H) Tommy Kauslund Simonsen, Advokat (H) Anders Valentiner-Branth, Appellant Inger Gudrun Barrett Karlsen, Appellant Børge Olaf Karlsen