RETSPRAKSIS OG LANDINSPEKTØRPRAKSIS

Aalborg Universitet

Landinspektørvidenskab - Master's Thesis

Af Morten Vestergaard & Lukas Blegvad Gahms Andersen

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Titel:	**Hævd - Retspraksis og landinspektørpraksis**
Studie:	**Landinspektørvidenskab (Cand.Geom) - 10. Semester**
Semester tema:	**MASTER'S THESIS / FINAL PROJECT**
Projektperiode:	**Forårssemester 2022**
ECTS:	**30 ECTS**
Vejleder:	**Jesper Mayntz Paasch**
Afleveringsdato	**03/06-2022**

[Lukas Blegvad Gahms Andersen]

[Morten Vestergaard]

Synopsis:

Projektet adresserer vurderingen af hævd og den differentiering, der indtræffer når en ekspertgruppe af landinspektører præsenteres for samme situation. Hvorvidt denne gruppe afviger fra de retlige regler, samt hvorfor, altså den operationelle retssociologi, adresseres ligeledes i projektet.

Gennem en retsdogmatisk analyse, interviewanalyse bestående af 26 landinspektører fordelt på 18 landinspektørvirksomheder og en retssociologisk analyse, er der søgt at etablere en dybere forståelse af hævdsprincipperne, og samspillet mellem retspraksis og landinspektørpraksis.

Resultatet påviste overordnet at landinspektørerne internt i praksis, samt ift. gældende retspraksis var overvejende enige, hvor de dog afveg ved enkelte forhold grundet principielle modstridende holdninger. Områder med afvigelser blev fremhævet i hhv. den retssociologiske

Antal sider:	82
Antal Tegn:	202.023
Bilag:	3 bilag – 193 sider

Forord

Projektet er udarbejdet af Lukas Blegvad Gahms Andersen og Morten Vestergaard, som studerende på 4. semester fra Surveying, Planning and Land Management på Aalborg Universitet og er udarbejdet på tværs af Aalborg Universitets afdelinger i hhv. København og Aalborg. Det blev skrevet i forårssemesteret 2022, hvor omfanget af rapporten, gælder 30 ECTS-point. Projektet havde til formål at undersøge, i hvilket omfang praktiserende landinspektører vurderede sager vedr. hævd i overensstemmelse med de retlige regler og i hvilket omfang vurderingen afveg internt i branchen, samt hvad dertilhørende årsager var.

Hævd i dette projekt, knytter sig alene til ejendoms- og grænsehævd, hvorfor servituthævd ikke er adresseret, når hævd nævnes.

Der skal lyde en stor tak til Jesper Mayntz Paasch, for altid at have været til rådighed, samt at have bidraget med kyndig og effektiv vejledning gennem projektforløbet. Ligeledes skal der lyde en stor tak til de 26 landinspektører, der indvilligede som interviewrespondenter, foruden deres deltagelse ville projektet ikke kunne gennemføres. Ydermere skal der lyde en tak til Skel.dk Landinspektører og Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma, dels for rådighedsstillen af kontorplads, men også kyndig og faglig sparring i processen.

Forkortelser

DL - *Kong Christian Den Femtis Danske Lov - LOV nr 11000 af 15/04/1683*
UL - *Bekendtgørelse af lov om Udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr 769 af 07/06/2018*
TL - *Bekendtgørelse af lov om tinglysning - LBK nr 1075 af 30/09/2014*
LoOV - *Lov om offentlige veje m.v. - LOV nr 1520 af 27/12/2014*
BMA - *Bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr 1892 af 09/12/2020*
VEJ - *Vejledning*
VMA - *Vejledning om matrikulære arbejder - VEJ nr 46 af 18/04/2001*
VSF - *Vejledning om skelforretninger - VEJ nr 61 af 12/06/2003*
UfR - *Ugeskrift for Retsvæsen*
TfL - *Tidsskrift for Landbrugsret*
FM - *Fuldmægtigen (Ugeskrift)*
MAD - *Miljøretlige Afgørelser og Domme*
TBB - *Tidsskrift for Bolig- og Byggeret*
V - *Vestre landsret*
Ø - *Østre landsret*
H - *Højesteret*
GST - *Geodatastyrelsen*

Abstract

This master's thesis is written in the 4th semester of the master's degree in surveying, planning and land management (Cand.Geom) at Aalborg University. The project is written in cooperation between Lukas Blegvad Gahms Andersen, Aalborg University Copenhagen and Morten Vestergaard, Aalborg University.

The purpose of the project is to locate whether there are internal differences in the practice of Danish land surveyors regarding different principles of prescriptive rights[1] and what causes these differences. Concurrently the aim is also to explore to which extent Danish land surveyors differ from the legal rules regarding hævd and the reasoning behind this.

By thoroughly analysing current existing law, an interpretation of the law was made, which formed the foundation of the questions regarding the interview survey. Inconclusive or equivocal areas of the law were applied to form the questions of the survey. The interview survey was conducted by interviewing an expert group of 26 Danish land surveyors. The participants of the interview had several years of experience regarding the pretrial process of property boundary determination and determining borders of property rights in general. By exploring the expert group's method of evaluation and determining whether the property border changes due to prescriptive rights, the sociology of law was examined. The sociology of law was applied to explore how legal rules affected land surveyors' evaluation regarding the term prescriptive rights.

The conclusion of the project states that Danish land surveyors' way of handling cases concerning hævd overall agrees internally with few circumstances that differ within the business of surveying. Similarly, the study concludes that the understanding of the term differs under some circumstances, between Danish land surveyors and current existing law.

[1] Hævd

Indholdsfortegnelse

1 Indledning 1

1.1 Motivation og relevans ... 1

1.2 Problemformulering ... 2

1.3 Rapportstruktur ... 3

Teori og metode 5

2 Metode – Retsdogmatisk analyse 5

2.1 Retskildesøgning ... 7

3 Metode – Interviewundersøgelse 9

3.1 Interviewrespondenterne ... 9

3.2 Interviewform ... 11

3.3 Interviewforberedelse ... 11

3.4 Interviewteknikker ... 12

3.5 Interviewkodning og -analyse ... 12

4 Metode – Retssociologisk analyse 14

Analyse 17

5 Retsdogmatisk analyse 17

5.1 Intensiv ejers råden ... 19

5.2 Afgrænset indretning ... 21

5.3 Uretmæssig råden ... 23

5.4 Uafbrudt råden ... 25

5.5 Privatretlige forhold ... 27

5.6 Berettiget forventning ... 30

5.7 Særlige tilfælde vedr. søterritoriet ... 32

5.8 Delkonklusion ... 33

6 Interviewanalyse 34

6.1 Scenarie 1 – (Muligheden for at vinde grænsehævd, som følge af alderstidsprincipperne) ... 35

6.2 Scenarie 2 – (Muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet) ... 36

6.3 Scenarie 3 – (Muligheden for at vinde hævd over areal, uanset arealets størrelse) ... 38

6.4 Scenarie 4 – (Tilstrækkelig anvendelse af areal til hævdserhvervelse) ... 39

6.5 Scenarie 5 – (Primære kriterier for hævdserhvervelse i skovareal) ... 40

6.6 Scenarie 6 – (Tilstrækkelig afgrænsning af areal til hævdserhvervelse) ... 42

6.7 Scenarie 7 – (Håndtering af situation ved uenighed om aftaleforhold ved skelforretning) ... 43

6.8 Scenarie 8 – (Muligheder for afbrydelse af hævd) ... 45

6.9 Scenarie 9 – (Mulighed for hævd over et udlagt fællesareal) ... 46
6.10 Scenarie 10 – (Mulighed for hævd over et fredet areal, f.eks. fredskov) ... 48
6.11 Scenarie 11 – (Hævd over areal i modstrid med bygningsreglementets bestemmelser) ... 49
6.12 Scenarie 12 – (Anvendelsen af princippet om god tro ved almindelige situationer om hævd) ... 50
6.13 Scenarie 13 – (Muligheden for afbrydelse af hævd inden for to år af ejendomserhvervelse) ... 51
6.14 Scenarie 14 – (en ejerlejlighedsejers mulighed for hævdserhvervelse over fælles kælderrum) ... 53
6.15 Delkonklusion ... 54

7 Retssociologisk Analyse 56

7.1 Scenarie 1 ... 56
7.2 Scenarie 2 ... 57
7.3 Scenarie 3 ... 57
7.4 Scenarie 4 ... 58
7.5 Scenarie 5 ... 58
7.6 Scenarie 6 ... 59
7.7 Scenarie 7 ... 59
7.8 Scenarie 8 ... 60
7.9 Scenarie 9 ... 60
7.10 Scenarie 10 ... 61
7.11 Scenarie 11 ... 61
7.12 Scenarie 12 ... 61
7.13 Scenarie 13 ... 62
7.14 Scenarie 14 ... 62
7.15 Rationalisering og delkonklusion ... 63

8 Diskussion 67

9 Konklusion 69

10 Perspektivering 71

11 Bibliografi 74

11.1 Lovgivning ... 74
11.2 Domstolsafgørelser ... 75
11.3 Bilagsliste ... 75
11.4 Figurliste ... 75
11.5 tabelliste ... 75

1 Indledning

Hævd, dets betingelser og udvikling har dannet grundlag for øget diskussion i landinspektørbranchen, via interne kommunikationskanaler som fagbladet Landinspektøren, sociale medier, samt årsmøder. Grundlaget for hævdserhvervelse findes i Danske Lov(DL) fra 1683, hvor betingelserne yderligere er formet gennem retspraksis med dets præjudikatsværdi. Betingelserne for hævdserhvervelse er kontinuerligt under udvikling og antages som værende tidssvarende. Gældende ret er ligeledes fortolket og publiceret løbende af bl.a. Lars Ramhøj og Peter Pagh, som understøttende refereres til i dette projekt. Gennem, netop fagbladet Landinspektøren, er der blevet debatteret, hvorvidt tiden er inde til en lov om hævd, der betvivler hævdsbegrebets tidssvarende tilstand. Lars Ramhøj, tidligere lektor på Aalborg Universitet udtaler bl.a., at han i praksis og ved retssager "... *oplever ukendtskab og usikkerhed med heraf følgende fumleri, skydning med spredehagl, forkert retsanvendelse og - værre endnu - urigtige afgørelser"* (Ramhøj, 2020, s. 23-24.), der ligger til grund for debatten om, hvorvidt tiden er inde til en lov om hævd. Dette udsagn fordrer to problematikker, hhv. problematikken vedr. ukendtskab og usikkerhed i praksis og ved retssager, samt selve debatten vedr. en lov om hævd.

Derfor undersøges gennem projektet, hvorvidt en ekspertgruppe af landinspektører internt i branchen anskuer og behandler betingelserne for hævd forskelligt, samt om disse anskuelser strider imod de retlige regler og hvordan dette kommer til udtryk. Undersøgelsen af de retlige regler, beror på en retsdogmatisk analyse, der har til formål at fastlægge, systematisere og fortolke gældende ret. Det er denne der ligger til grund for spørgsmålene, som benyttes under interviewundersøgelsen. Data fra analysen vedr. interviewrespondenternes overvejelser, bidrager til en forståelse af, hvorvidt hævd vurderes forskelligt i branchen og benyttes efterfølgende i den retssociologiske analyse. Her sammenholdes interviewrespondenternes holdninger med retspraksis, udledt af den retsdogmatiske analyse, for nærmere undersøgelse af, hvorvidt hævd vurderes i overensstemmelse med gældende ret, samt årsagen hertil.

1.1 Motivation og relevans

I forbindelse med matrikulært arbejde, er fastlæggelse af fysiske ejendomsgrænser, en relevant kompetence for landinspektører at besidde. Dette indebærer at have kendskab til og tilegne sig kompetencer vedr. brugen af hævdsbegrebet. Yderligere øges relevansen ved, at matrikulært arbejde kun må udføres af landinspektører og deres assistenter med beskikkelse, jf. Landinspektørloven (LL) § 4. Det vil altså sige, at det kun er landinspektører og deres assistenter med beskikkelse der må udføre matrikulært arbejde, herunder fastlæggelse af ejendomsgrænser, hvor hævd kan have en rolle. Dermed er det essentielt at landinspektører har en strømlinet opfattelse af hævdsprincipperne og at disse forstås efter hensigten. Det er ødelæggende for retssikkerheden, hvis rekvirenter, som ønsker sin retsstilling klarlagt, udsættes for divergerende afgørelser afhængig af den erhvervede

landinspektør. På samme måde er det nødvendigt at landinspektørpraksis agerer retspraksisudøvende, da afgørelser ellers blot omstødes ved højere instanser.

Udformningen af hævdsbegrebet er under konstant forandring, hvorfor en klarlæggelse af landinspektørpraksis' vurdering af kriterierne for hævdserhvervelse, kan bidrage til fastlæggelse af problemets udstrækning. De væsentligste afvigelser vil derfor kunne identificeres og der vil gennem en undersøgelse af den operationelle retssociologi kunne dannes en forståelse af retspraksis' indflydelse på landinspektørpraksis.

Ved tilegnelse af viden og kompetencer vedr. hævd og lovgivning heraf, bestyrkes de individuelle kompetencer yderligere ved undersøgelse af landinspektørpraksis' viden og erfaring indenfor området. Dermed kan denne rapport forhåbentlig være til gavn for øvrige landinspektører, studerende såvel som erhvervsaktive, advokater, jurister, GST, PLF, DdL og andre interesseret i begrebet hævd samt øvrig lovgivning vedr. fastlæggelse af ejendomsgrænser.

Problemstillingen anmodes undersøgt af firmaer fra landinspektørpraksis, herunder LIFA, som ser en øget tendens til at landinspektørers afgørelser fra skelforretninger omstødes ved domstolene. Denne tendens ønskes klarlagt for at finde områder med potentielle uoverensstemmelser, samt hvad disse uoverensstemmelser skyldes.

Sammenholdt med debat i fagbladet Landinspektøren, blev væsentligheden af viden og kompetence indenfor begrebet hævd, en motivationsfaktor og øgede relevansen af projektet og blev grundstenen for udformning af nedenstående problemformulering.

1.2 Problemformulering

Hvorledes- og I hvilket omfang vurderer landinspektører i praksis hævdssager i overensstemmelse med retspraksis og differentierer landinspektørernes overvejelser vedr. hævdssager internt i branchen? Hvad er årsagen til dette?

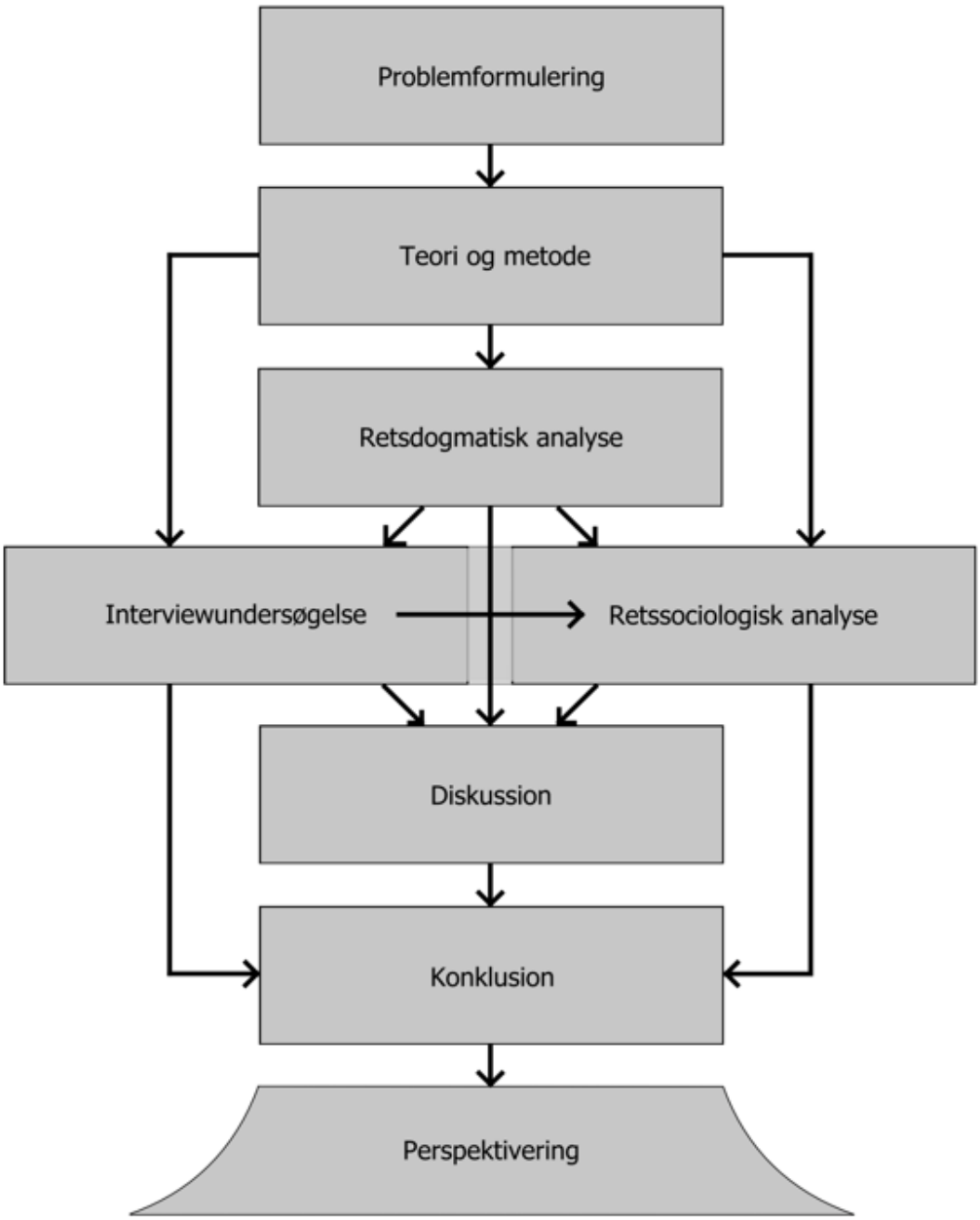
Rationalet til selve problemformuleringen findes dels i ovenstående indledning, men også i selve ejendomsretten. Ejendomsretlige sager vedrørende ejendomsberigtigelse som involverer hævd, påvirker aktivt de involverede lodsejere ejendomsretligt, såvel som økonomisk. Da hævdserhvervelse er et system, der netop skal sikre retfærdighed, er det problematisk, hvis der kan sås tvivl om afgørelser afhængigt af hvilken landinspektør eller domstol, som vurderer pågældende situation. Der er adskillige årsager til at det er problematisk, afhængig af hvilken interessent, som anskuer situationen. Lodsejerne er dem som påvirkes mest direkte, da det er deres ejendomsret der betvivles. Såfremt de føler sig usikre på det system, der er implementeret til at give dem retfærdighed vil de potentielt også have en større tendens til at tage sagen videre til højere instans. Det er ligeledes

lodsejerne, som skal afholde udgifter for en potentiel skelforretning og yderligere sagsomkostninger ifm. en retssag og de bliver derfor også påvirket økonomisk. Landinspektørerne er dem som bliver rekvireret til at håndtere skelfastlæggelsen og er ligeledes dem, som er pålagt at holde sig opdateret på retspraksis og handle efter den. Såfremt to landinspektører vurderer samme situation forskelligt, eller såfremt der foregår en differentiering mellem landinspektørpraksis og retspraksis, vil der, såfremt dette ikke er intentionelt, være sket et svigt i oplysning af landinspektørbranchen ifm. læren om hævdsprincipperne og domstolenes vurdering og vægtning af disse. Eller der kan forekomme retspraksis, der strider mod opfattelsen og anvendelsen af hævd, der kan betyde, at forkert retsanvendelse bliver videreført, hvilket dermed taler for at kodificere retspraksis til en lov om hævd. Det bringer problematikken tilbage til lodsejerne, hvor der er risiko for at sagerne vil blive taget videre til domstolene og skabe et markant større pres på domstolene som følge af at tiltroen til landinspektørers vurdering af hævdssager er tilstrækkelig lav. Dermed er det både et økonomisk og retssikkerhedsmæssigt anliggende for både lodsejere, landinspektører, domstolene og hele systemet som helhed. Dette projekt forsøger at belyse hhv. landinspektørernes og domstolenes vurderinger af hævd, for at få et indtryk af systemet som helhed til fordel for de enkelte lodsejere.

1.3 Rapportstruktur

I projektet blev problemformuleringen søgt besvaret ved benyttelse af tre overordnede metoder, hhv. den retsdogmatiske metode, interviewundersøgelse, samt den retssociologiske metode. Disse metoder havde alle en essentiel rolle i kortlægningen af afvigelserne mellem retspraksis og landinspektørpraksis og blev som projektets kerne, ligeledes i diskussionen brugt som måling af projektets totale reliabilitet, validitet og effektivitet. Grundstenen for de videre analyser var den retsdogmatiske analyse, som indsamlede og kortlagde retspraksis til videre bearbejdelse. Isoleret havde den retsdogmatiske analyse ikke belæg for besvarelse af problemformuleringen, men de ni spørgsmål som udsprang heraf, blev afsættet for dataindsamlingen i interviewundersøgelsen. Derudover blev den udledte retspraksis benyttet som sammenligningsgrundlag i den retssociologiske analyse. Interviewundersøgelsen undersøgte ved at sammenholde de 26 interviewbesvarelser, hvorvidt der var interne afvigelser, i forståelsen af hævdsprincipperne, i landinspektørbranchen og bidrog dermed til den endelige konklusion. Den retssociologiske analyse søgte, som en direkte forlængelse af interviewundersøgelsen at klarlægge forskellen mellem landinspektørpraksis og retspraksis ved at benytte retspraksis udledt fra den retsdogmatiske analyse og landinspektørpraksis udledt fra interviewanalysen. Foruden dette blev årsagerne til differentieringerne mellem praksis ligeledes søgt udledt gennem den operationelle retssociologi. Dermed var konklusionen en kombination af resultaterne fra interviewundersøgelsen, den retssociologiske undersøgelse, samt diskussionen som vurderede resultaternes pålidelighed og gyldighed. Afvigelserne blev sidst i perspektiveringen diskuteret mhp. en videre optimering af samspillet mellem retspraksis og landinspektørpraksis.

En struktur af rapporten, kan ses på nedenstående illustration



Figur 1-1 Projektstruktur

Teori og metode

2 Metode – Retsdogmatisk analyse

For at skabe en forståelse af måden, hvorpå reglerne for ejendomshævdserhvervelse skulle forstås, tog projektet benyttelse af den retsdogmatiske metode. Den anvendte metode omhandlede hhv. en indhentelse og beskrivelse af gældende lov indenfor ejendomshævd. Bestemmelser for ejendomshævd er spredt i mange forskellige retskilder og en systematisering af disse var derfor nødvendig. Lovgivningen er understøttet af forarbejder, der ofte fungerer som indledende overvejelser til bekendtgørelsen og vejledningen under samme lov, som ligeledes blev systematiseret. Domstolsafgørelser omhandlende ejendomshævd blev ligeledes indhentet og udgjorde retspraksis' fortolkning af gældende regler. Med udgangspunkt i disse retskilder, suppleret af litteratur fra førende forskende landinspektører og jurister på området, blev gældende ret for ejendomshævdserhvervelse systematisk kategoriseret (Evald, 2020, s. 15-16).

For at sikre en kvalitetsrig fortolkning af reglerne for ejendomshævdserhvervelse blev der benyttet retskildefortolkning i projektet. De faste fortolkningsformer- og regler som anvendes i retskildefortolkning, bidrog til en strømlining af måden hvorpå retspraksis vurderes, og mindskede det subjektive skønselement ved fortolkning (Evald, 2019, s. 34). Præciserende fortolkning var den primære fortolkningsform anvendt i projektet, da denne har fokus på at udlede en konkret betydning af retskilderne.

I tilfælde, hvor der ved lovbestemmelser eller afgørelser kunne opstå tvivl om anvendelsen af denne i en given situation, blev den præciserende fortolkning anvendt i et forsøg på at tilnærme sig retskildernes intention, så præcist som muligt. Til denne proces blev der anvendt en række fortolkningsregler, som på forskellig situationsbestemt vis, bidrog til en klarlæggelse af reglernes mest plausible betydninger (Blume, 2011, s. 279). Fortolkningsreglerne er altså hjælpemidler, der bærer præg af en fast karakter og har uomtvisteligt indhold og anses i den forstand som regler uden at være lovbestemt. De anvendte fortolkningsregler i dette projekt kunne defineres som hhv. ordlydsfortolkning, subjektiv- såvel som objektiv formålsfortolkning, modsætningsfortolkning og analogifortolkning. (Evald, 2019, s. 36-40).

På trods af fortolkningsreglernes faste form kunne fortolkningen af disses korrekte anvendelse variere, hvorfor en klar definition af fortolkningsreglernes konkrete anvendelse i dette projekt var nødvendig at definere. Som udgangspunkt for retskildefortolkningen blev ordlyden først og fremmest anvendt, såfremt denne ikke dannede grund til tvivl. Såfremt der opstod tvivl om ordlyden af retskilden, var fortolkningsreglerne som udgangspunkt sidestillet, hvor en ordlydsfortolkning dog ville være oplagt. Ved denne fortolkningsregel, blev den leksikale betydning af ordene analyseret og ligeledes blev det undersøgt om de benyttede ords betydning kunne fremskaffes andre steder i loven eller i lignende love (Evald, 2019, s. 36). Formålsfortolkningsreglen har to forskellige udgangspunkter. Der kan både fortolkes efter det objektive formål, som er lovteksternes eksplicitte formålsbestemmelser, da disse kan bidrage til en forståelse af lovbestemmelsens

formulering (Evald, 2019, s. 36-37). De anvendte love i dette projekt hhv. udstykningsloven (UL), Tinglysningsloven (TL), DL, lov om offentlige veje (LoOV) m.fl. har dog begrænsede eksplicitte formålsbestemmelser. Der kan også fortolkes efter det subjektive formål, hvor fokus er tolkning af forarbejder og de bagvedliggende motiver til lovens dannelse. Dette kan bl.a. være Folketingets behandlinger af loven, udvalgs- og kommissionsbetænkninger, samt revisioner af love. I dette projekt blev særligt revisionen af Udstykningsloven benyttet til fortolkning af gældende regler i Udstykningsloven og dennes udspringende bekendtgørelser og vejledninger. Det var med denne fortolkning muligt at få indblik i lovudstedernes beslutningsproces og underliggende overvejelser. Domstolene er ved domsafgørelser ikke forpligtede til at tage anvendelse af disse kilder, hvorpå det ligeledes heller ikke er forventeligt at befolkningen har kendskab til disse (Evald, 2019, s. 37).

Såfremt lovbestemmelsen blev vurderet udtømmende i analysen og der ved fortolkning dermed ikke kunne retfærdiggøres at lovens omfang skulle række længere end ordlyden, kunne modsætningsfortolkning anvendes. I denne situation ville retskilden udtrykkeligt beramme, hvad der gjorde sig gældende og på den måde udlede, hvad der i den givne situation ikke gjorde sig gældende (Evald, 2019, s. 39). Lignende situationer kunne opstå, hvor forholdene ligeledes ikke var indbefattet af retskildens ordlyd, og hvor det ikke var et modsætningsforhold, som gjorde sig gældende. Her blev analogifortolkning benyttet, hvis årsagernes lighed gjorde sig gældende, hvilket vil sige at der kunne forefindes en anden lovbestemmelse eller domstolsafgørelse med tilstrækkelig væsentlige fællestræk eller ligheder. Derudover måtte der ikke være andre retskilder, som talte imod en sådan fortolkning (Evald, 2019, s. 40). Typisk vil årsagen til et hul i loven som kræves ved denne type fortolkning være teknologisk- eller samfundsmæssig udvikling, men der kan også opstå hidtil usete situationer, som ikke før er set eller overvejet under lovens udarbejdelse. Da hævdserhvervelse i stort omfang er baseret på retspraksis, er det ikke utænkeligt at der kontinuerligt kan opstå nye situationer, som ikke er beskrevet i loven og kun prøvet i retspraksis i begrænset omfang.

2.1 Retskildesøgning

Der blev i projektet anvendt en systematisk metode, for at sikre at alle relevante retskilder, ifm. den retsdogmatiske analyse, blev inddraget. Dette blev ligeledes gjort ifm. retspraksis, da retspraksis defineres som den praksis domstolene udfører, ved netop at benytte tidligere domsafgørelser som retskilde til understøttelse af nye afgørelser. Normalt anses domstolsafgørelser kun for at være bindende for sagens parter, men for at sikre retssikkerhedsmæssige- og effektivitetsmæssige hensyn, generaliseres domstolsafgørelser til bredere formål (Evald, 2019, s. 43). Ved vurderingen af, hvilke domme der havde præjudikatsværdi, blev der opstillet det krav, at den var offentligt kendt. For dette projekt, blev der taget udgangspunkt i Ugeskrift for Retsvæsen (UfR), Tidsskrift for Landbrugsret (TfL), Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB) og Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD). Utrykte domme, såsom byretsdomme og utilgængelige landsretsdomme har dog også en vis

form for præjudikatsværdi, men er i højere grad utilgængelige for offentligheden, hvorfor disse ikke blev inkluderet. Derudover blev præjudikatsværdi vægtet således, at de øverste domstolsinstanser blev vurderet højest, altså højesteret og dernæst landsretten. Der blev for dette projekt som udgangspunkt ikke taget stilling til byretsdomme, medmindre landsrettens afgørelser i visse tilfælde forholdt sig til afgørelser og begrundelser heraf. For den retsdogmatiske analyse, gjorde sig ligeledes gældende, at enslydende afgørelser også forstærkede præjudikatsværdien, afhængigt af antal domme. Ved undersøgelse af betingelserne for hævd, kunne det konkluderes at gældende lovgivning er spredtliggende og i høj grad beror på retspraksis. Da der forekommer en stor mængde retspraksis på området, blev ældre domme tillagt mindre præjudikatsværdi end domme af nyere praksis. Det var dog ikke muligt at vurdere, hvornår en dom er for gammel til at opretholde præcedens, men de nyeste domme blev tillagt mest præjudikatsværdi. Da der i dette projekt, blev søgt på gældende retskilder indenfor området, blev der systematisk søgt på ordet *hævd* med afgrænsning som følge af emnerne *Fast ejendom, Tingsret* og *Miljø- og Planret.* Resultatet af søgningen på retskilder, kan ses af bilag 1, retskildesøgning. Jf. afgrænsningen af projektet gennemgik særligt retskilderne en filtreringsproces, således at disse kun omhandlede ejendoms- og grænsehævd. Derudover blev de retskilder, der ud fra domsopsummeringen havde relevans, inddraget og brugt som grundlag til den retsdogmatiske analyse og deraf fundament for hhv. spørgsmålene til interviewundersøgelsen samt kontrollen vedr. samspillet mellem samfundsmæssige processer og de retlige regler i den retssociologiske analyse.

Samlet set dannede nedenstående kilder, grundlag for forståelsesrammen af reglerne og betingelserne for hævdserhvervelse, som fremgår af nedenstående tabel:

Tabel 2-1: Retskildesøgning

Love	LOV nr 11000 af 15/04/1683 - Kong Christian Den Femtis Danske Lov LBK nr 1075 af 30/09/2014 - Bekendtgørelse af lov om tinglysning LOV nr 1520 af 27/12/2014 - Lov om offentlige veje m.v. LBK nr 769 af 07/06/2018 - Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen LOV nr 686 af 27/05/2015 - Jernbanelov
Bekendtgørelser	BEK nr 1892 af 09/12/2020 - Bekendtgørelse om matrikulære arbejder
Vejledninger	VEJ nr 61 af 12/06/2003 - Vejledning om skelforretninger VEJ nr 46 af 18/04/2001 - Vejledning om matrikulære arbejder
Forarbejder og Revisioner	Redegørelse nr. 3 om revision af Udstykningsloven - Ejendomsberigtigelse og hævdsreglerne

Domstolsafgørelser	FM 2019.140Ø MAD.2019.92Ø MAD.2019.85V MAD 2018.353Ø MAD 2018.201V MAD 2017.236 V MAD 2017.234V MAD 2015.514V MAD.2014.281 Ø MAD 2014.249Ø MAD 2011.199V MAD 2008.1891Ø MAD 2007.2008Ø MAD 2007.1010NKN TBB2008.633V TfL.2021.58 Ø	TfL.2011.106V TfL.2008.179V U 2022.513H U 2022.322V U 2019.2309Ø U 2015.120Ø U 2012.758V U 2001.130H U 1992.887V U 1961.803H U 1961.1055V U 1952.641Ø U 1948.258V U 1947.146V U 1942.32H U 1933.92H
Lovkommentarer	Ramhøj, Lars (2009), Særnummer af landinspektøren nr. 5a - 51. årgang. ISSN: 1903-5454, PJ Schmidt Grafisk Produktion. *HÆVD.* Pagh, Peter (2017) 3. udgave/1. oplag, ISBN 978-87-619-3921-0, *Fast ejendom - Regulering og køb.* Kap. 3 Ramhøj, Lars (1998), 1. udgave / 1. oplag - CadJura, Thomson Information A/S (ITID A/S), København 1998. - ISBN: 87-607-0468-3 - *Hvor ligger skellet?*	

3 Metode – Interviewundersøgelse

For at skabe indsigt i landinspektørpraksis' håndtering af matrikulære sager omhandlende hævdserhvervelse, blev der foretaget en interviewundersøgelse, hvor interviewrammerne forinden udførligt blev tilrettelagt. Dette blev gjort for at undlade at forringe kvaliteten af den data, som hentedes fra interviewrespondenten. På samme måde kunne den efterfølgende behandling af data risikere at influere på resultatet af undersøgelsen. Derfor blev alt fra forberedelse, udvælgelse af interviewrespondenter, interviewets form til interviewets kodning mm. nøje tilrettelagt, så den indsamlede data blev benyttet på optimal vis. Disse overvejelser er beskrevet yderligere i dette afsnit.

3.1 Interviewrespondenterne

Interviewrespondenterne fungerede som adgangen for det datagrundlag, der var ønsket i forbindelse med projektets formål om at skabe indsigt i landinspektørpraksis' vurdering af hævdsprincipper. Derfor var metoden hvorpå interviewrespondenterne blev udvalgt, essentielt for at sikre et tilstrækkeligt datagrundlag af relevante kilder, som skulle benyttes i den videre analyse. For at kunne kortlægge en mulig afvigelse mellem hhv. retspraksis' og landinspektørpraksis' vurdering af hævdsprincipperne, blev det vurderet at der kunne

trækkes et erfaringsgrundlag fra landinspektørpraksis gennem interviews. Da det er et krav for skeltvister, som ender ved domstolene, at de først skal gennemgå en skelforretningsproces, samt at det er et krav at skelforretninger varetages af landinspektører, bør en potentiel forskel på landinspektørpraksis og retspraksis være mulig at spore blandt de landinspektører som varetager skelforretningerne. Af den årsag blev interviewrespondenterne i dette projekt udvalgt ud fra en række kvalitetskriterier baseret på en kombination af purposeful sampling, repræsentativitet og snowball sampling, der skulle sikre at adspurgte interviewdeltagere hørte til den efterspurgte gruppe (Møller & Harrits, 2021, s. 83-87). Purposeful sampling kan oversættes til formålsdrevet udvælgelse og er en udvælgelsesmetode, som søger at udvælge interviewrespondenter med udgangspunkt i at disses deltagelse i projektet vil kunne bidrage med anseelige perspektiver på området (Møller & Harrits, 2021, s. 84-85). Interviewrespondenterne skulle som minimum være uddannede landinspektører og skulle ligeledes selvstændigt have gennemført mindst et par skelforretninger. Dette skulle sikre at de adspurgte havde et erfaringsgrundlag indenfor hævdsprincipperne. Herfra blev samtlige landinspektørfirmaer, som kunne lokaliseres i forskellige søgedatabaser, herunder Krak, Google og De Gule Sider, kontaktet mhp. at lokalisere de mest erfarne og kompetente landinspektører indenfor skelforretninger. Søgningen blev geografisk afgrænset til at gælde landinspektørfirmaer med afdelinger i Jylland og på Sjælland, da muligheden for fysisk tilstedeværelse ved foretagelse af interviews blev prioriteret højere. Den geografiske udstrækning blev vurderet repræsentativ for et overordnet billede af Danmark som helhed. Som resultat af denne proces indvilgede 18 landinspektørvirksomheder i at deltage i interviewundersøgelsen. Herfra blev den såkaldte snowball sampling påbegyndt, som kan beskrives som værende en udvælgelsesmetode, hvor en såkaldt gatekeeper varetager udvælgelsen af interviewrespondenterne, med de bagvedliggende overvejelser om at netop denne person har bredere kendskab til kvalifikationerne af de potentielle interviewrespondenter. Såfremt der er tale om et emne, hvor gatekeeperen eller dennes interesser eksponeres ved interviewundersøgelsen, kan metoden være mindre effektiv, idet gatekeeperen potentielt kan sortere personer med afgørende holdninger eller erfaringer fra (Møller & Harrits, 2021, s. 87). Dette blev dog ikke vurderet tilfældet i dette projekt, hvorfor snowball sampling blev benyttet. Efter der var etableret kontakt til landinspektørvirksomhederne, blev de medvirkende gatekeepers bedt om at udvælge den eller de personer med størst erfaring indenfor skelforretninger til et interview. Dermed agerede firmaernes ansvarlige, hver især gatekeepers for det rekrutterede netværk af eksperter (Møller & Harrits, 2021, s. 83-87). Denne rekrutteringsproces resultererede i et samlet antal interviewrespondenter på 26. Samtlige interviewrespondenter, med en enkelt undtagelse, gav imidlertid samtykke til at lade sig blive optaget mhp. senere transskribering af interviewet, samt at deres udtalelser anonymt måtte benyttes i projektets rapport.

3.2 Interviewform

Projektets gruppe bestod af to interviewere, hhv. én i Jylland og én på Sjælland. Af den årsag var det nødvendigt at skabe en fælles forståelse af interviewspørgsmålenes formål, samt de eksakte formuleringer, således at den systematiske afvigelse mellem de to landsdele baseret på interviewerens spørgeteknik blev begrænset. Den mest egnede tilgang til interviewenes form blev i dette projekt vurderet at være den semi-strukturerede interviewform. Ved denne interviewform kunne samtlige interviewrespondenter modtage samme spørgsmål, i samme rækkefølge, formuleret på samme måde, men desuden selv dreje samtalen ind på de principper de hver især vurderede relevante. Den videre samtale var dog formålsstyret af interviewer, men gav mulighed for at opfølgende spørgsmål, samt yderligere fri social interaktion, kunne udfylde de resterende huller og på den måde give et billede af hvilke tankeprocesser interviewrespondenterne gennemgik hver især (Møller & Harrits, 2021, s. 46-47). Interviewenes hovedfokus var meningsskabelse hos interviewrespondenterne, indenfor den forståelsesramme at benyttelsen af ordet "*mening*" i dette projekt i højere grad refererer til den engelske oversættelse "*sense*" end den engelske oversættelse "*opinion*" (Møller & Harrits, 2021, pp. 36-39). Med den forståelse var interviewenes formål i dette projekt at forsøge at aktivere interviewrespondenternes meninger i forskellige situationer, som de potentielt vil kunne udsættes for i praksis. På den måde bidrog interviewrespondenterne gennem en prøvelse af udvalgte problematikker fra den retsdogmatiske analyse, til en forståelse af hvilke hævdsprincipper og øvrige situationer, der i højere grad fremstod uklare for landinspektørpraksis og dermed kunne problematiseres.

3.3 Interviewforberedelse

Som tidligere nævnt var det udslagsgivende at de foretagne interviews forløb strømlinet, hvilket krævede en større forberedelse, idet projektets interviewere ikke var begrænset til værende en enkelt person. Dette udgangspunkt gjorde det ydermere nødvendigt at sikre struktur i interviewforberedelsen og dette blev i projektet eksekveret ved udarbejdelse af en interviewguide, som var inddelt i hhv. en tematisk og en operationel guide, der nærmere kan ses af bilag 2 – Interviewspørgsmål- og rationale. De to guides havde hver deres funktion og blev benyttet under interviewsituationerne. Den operationelle guide bestod af de konkrete spørgsmålsformuleringer, som ordret skulle stilles til samtlige interviewrespondenter, hvor den tematiske guide fastsatte rammer for hvordan opfølgende spørgsmål tematisk skulle retningsgives, for at sikre data til spørgsmålets formål (Møller & Harrits, 2021, s. 133-134). Både den tematiske og operationelle guide, var formuleret ud fra det enkelte spørgsmåls rationale, som var indhentet fra den retsdogmatiske analyses konklusion. For at færdiggøre tilpasningen af spørgsmål, samt forbedre og justere spørgsmålsformuleringerne blev der foretaget et pilotinterview af en landinspektør, som ikke selv havde gennemført en skelforretning, men havde anden erfaring inden for benyttelse af hævdsprincipperne i praksis. På denne måde var pilotinterviewrespondenten

ligeledes relativt kvalificeret til at kunne besvare spørgsmålene, men indgik ikke i den udvalgte ekspertgruppe af landinspektører.

Da landinspektørfaget er et relativt lille erhverv og de fleste erfarne landinspektører har kendskab til hinanden på tværs af landinspektørvirksomheder, var det en central overvejelse at der ikke måtte gengives eller refereres til svar fra øvrige interviewrespondenter. Dette både for at sikre datasikkerheden, men også integriteten af interviewundersøgelsen som helhed, samt skabe en sikkerhed for at interviewrespondenterne ikke havde mulighed for at påvirke hinanden.

3.4 Interviewteknikker

For at maksimere udbyttet af brugbar data, blev der anvendt forskellige interviewteknikker, der skulle sikre at interviewrespondenterne forblev fokuserede og engagerede under hele interviewet. De benyttede interviewteknikker var en kombination af hhv. vignette- og fortolkningsinterviewteknikker, hvor specielt vignetteinterviewteknikken skulle bidrage til at skabe et referencepunkt mellem interviewsituationen og interviewrespondenternes daglige praksis og formindske abstraktionsniveauet. Ved denne teknik blev spørgsmålene omdannet til konstruerede hypotetiske scenarier, hvor de iscenesatte situationer både vækkede verbale og non-verbale reaktioner, som kunne bruges til at danne et billede af landinspektørpraksis' forståelse af hævdsprincipperne (Møller & Harrits, 2021, s. 125-127). Teknikkerne blev typisk anvendt ved opfølgende spørgsmål og konkretisering af hovedspørgsmålene, såfremt dette var nødvendigt. I projektet skulle det skabe et overblik over hvor landinspektørpraksis' definerede grænseværdierne ved de forskellige hævdsprincipper, f.eks. et definitionsspørgsmål vedr., hvornår man er i god tro eller hvornår noget er synbart indrettet (Møller & Harrits, 2021, s. 128-129).

Selve dokumentationsteknikken af interviews skete ved fysisk tilstedeværelse, hvor de deltagende havde indvilget i at lade sig lydoptage, med få undtagelser. På denne måde blev der ikke tabt væsentlig verbal kommunikation i dataomsætningen, og der skulle til interviewene kun fokuseres på at notere non-verbal kommunikation, samt navigere den tematiske ramme. Ved at notere kropslig og øvrig non-verbal kommunikation, var der fokus på, hvorvidt interviewrespondenterne fremstod usikre eller tvivlende i sine svar, som kunne benyttes senere i analysen (Møller & Harrits, 2021, s. 49-51). Selve interviewene blev transskriberet og kodet efterfølgende, hvilket var den endelige datas form, som blev benyttet til analysen.

3.5 Interviewkodning og -analyse

Kodningen af de transskriberede interviews var sidste led, inden den indhentede data kunne benyttes til analysen. Derfor var en klar strukturering i denne fase altafgørende, hvorfor de 26 interviews blev kategoriseret gennem åben kodning. Netop åben kodning blev vurderet særligt egnet til disse interviews, da interviewdeltagernes egne overvejelser, principper, begreber og formuleringer kunne omsættes til brugbare kategorier (Møller & Harrits, 2021,

s. 187). De adspurgte landinspektører var udvalgt som ekspertgruppe for deres brede katalog af situationsbestemte personlige erfaringer indenfor hævdserhvervelse, og de havde da også mulighed for selv at kunne dreje svarene hen på de aspekter, som de vurderede var relevante inden for hvert spørgsmål, da spørgsmålene blot var tematisk afgrænsede som følge af den semi-strukturerede interviewform. Det blev vurderet at lukket kodning ikke kunnet have generere den samme mængde kvalitetsrige datakategorier, da disse blot ville være baseret på en forforståelse af landinspektørpraksis.

Da interviewrespondenterne delte ud af deres erfaringer og meninger vedr. de ni spørgsmål, var hovedformålet at definere en række grænser ift. hvordan de adspurgte landinspektører forholdt sig til givne principper, men tilsvarende essentielt var det at forholde sig til landinspektørernes bagvedliggende principielle overvejelser. De transskriberede interviews med farveklassificerede kodninger kan ses i bilag 2 - interviewspørgsmål- og rationale.

Allerede ved kodningen blev der foretaget en partiel meningskondensering, som blev færdigkondenseret i analysen. Formålet med denne var at komprimere de adspurgte landinspektørers lange formuleringer og lave en koncis systematisk sammenligning af interviewrespondenternes meninger (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 269). Hvert spørgsmål resulterede i en grafisk sammenligning af interviewrespondenternes svar, som var blevet meningskondenseret og kategoriseret med en efterfølgende analyse af de indhentede svar. Interviewrespondenternes non-verbale og verbale udstråling af selvsikkerhed ifm. deres udtalelser, blev ligeledes vurderet til at kunne bestemme i hvilke situationer de adspurgte landinspektører ville træffe stålfaste beslutninger, samt i hvilke situationer de ville være mere tøvende. Da formålet med undersøgelsen er at fastslå i hvilke situationer landinspektørpraksis afviger internt, samt ift. retspraksis var det derfor interessant at belyse i hvilke situationer de individuelle landinspektører var tilbøjelige til at træffe beslutninger egenrådigt. Ofte vil landinspektører i tvivlssituationer søge sparring hos andre landinspektører og derfor vil usikre landinspektører give et mindre klart billede af forskellen mellem praksis, hvor situationsbestemte selvsikre landinspektører vil have større tendens til at fuldføre handlingen. Under overvejelserne af at vurdere landinspektørernes meninger ud fra deres selvsikkerhed i besvarelserne, var deres individuelle karakterer nødvendig at betragte. Nogle landinspektører vil generelt have en selvsikker fremtoning, hvor andre vil have en mere beskeden fremtoning, hvorfor deres selvsikkerhed ikke blot skulle vurderes relativt til hinanden, men også relativt til deres egne besvarelser. Denne vurdering blev baseret på de non-verbale, samt verbale signaler, som den respektive interviewer modtog gennem interviewsituationen. For at eliminere eller mindske landinspektørernes følelse af at føle sig afhørt i deres viden og på den måde formindske risikoen for at eventuel usikkerhed, var møntet på selve interviewsituationen og ikke de givne spørgsmål, blev alle interviews indledt med en kort smalltalk, hvorefter en blød og mere uformel flydende overgang til spørgsmålene blev prioriteret.

Afslutningsvis, blev der enkeltvis ved alle besvarelserne til de ni spørgsmål analyseret mhp. en vurdering af i hvilke situationer, der er uoverensstemmelse internt i landinspektørpraksis. Hvorvidt landinspektørpraksis' overvejelser er i uoverensstemmelse med den fremanalyserede retspraksis, som i dette projekt tager udgangspunkt i resultatet af den retsdogmatiske analyse, blev diskuteret yderligere i den retssociologiske analyse, i kapitel 7, den retssociologiske analyse.

4 Metode – Retssociologisk analyse

Retssociologi er et felt, som vedrører forskellige aspekter og har mange anvendelsesmuligheder. Det er i bred forstand et begreb, som afdækker samspillet mellem samfundsmæssige processer og de retlige regler. Et af de generelle formål ved benyttelse af retssociologi er at skabe en forståelse af hvordan og hvorvidt de retlige regler og den retlige praksis omsættes tilstrækkeligt til adressaterne i samfundet (Blume, 2011, s. 109-110). Formålet med anvendelsen af den retssociologiske metode i dette projekt var at skabe indsigt i de adspurgte interviewrespondenters, og dermed landinspektørpraksis', forståelse af forskellige hævdsbetingelser og -principper. Fokus i dette projekt var derfor på den operationelle retssociologi og interviewundersøgelsen understøttede og komplementerede den retssociologiske analyse, da interviewrespondenterne gennem deres forklaringer bidrog til en videre forståelse af den indflydelse de retlige regler har haft på landinspektørbranchens måde at vurdere hævdsbetingelserne. I en samfundsideel verden bør rettens indvirkning på samfundet, og i dette tilfælde landinspektørbranchen, fungere som et navigationsinstrument for adressaternes ageren (Blume, 2011, s. 103). De retlige regler som opstilles gennem Folketingets vedtagelser af love, f.eks. Udstykningsloven, og de adskillige domstolsafgørelser vedr. hævd kan karakteriseres som en samfundsmekanisme til at realisere samfundsmæssige interesser. I dette tilfælde har Udstykningsloven, de tilhørende bekendtgørelser og domstolspraksis bl.a. til formål, at sikre et ensartet grundlag at vurdere skelforretningssituationer på, således at en afgørelse ikke afhænger af den rekvirerede landinspektør. Der kan dog være tilfælde, hvor den retlige praksis ikke afspejles tilstrækkeligt i samfundet, eller i dette tilfælde i landinspektørpraksis (Blume 2011, s. 109-110). I dette projekt blev netop landinspektørpraksis' afvigelser ift. retspraksis, samt årsagerne til disse, belyst og diskuteret i den retssociologiske analyse med afsæt i interviewrespondenternes besvarelser i interviewundersøgelsen. En sådan undersøgelse er aktuel grundet et emnefelt, som udstrakt er defineret af domstolsafgørelser og derfor til stadighed er underlagt stor omskiftelighed, samt et generelt vidensunderskud om den interaktion der forekommer mellem retspraksis og landinspektørpraksis. Den manglende research på området skyldes ofte, at sådanne undersøgelser er tidskrævende og bekostelige at foretage (Blume, 2011, s. 109-110).

Ofte kan det være problematisk at omsætte det politiske formål, som retlige regler er underlagt, til en virkelighedsnorm og denne problematik, blev der derfor reflekteret over med afsæt i retssociologisk litteratur, i den retssociologiske analyse. Blume beskrev i sin bog

"*Retssystemet og juridisk metode*" forskellige årsager til den, i situationer, manglende positive respons og disse overvejelser er videreført til refleksionen vedr. landinspektørbranchens afvigelser fra retspraksis i den retssociologiske analyse. Ved ny lovgivning eller nye domstolsafgørelser kan eventuelle uoverensstemmelser mellem samfundet og retspraksis skyldes det tidsmæssige perspektiv. I flere tilfælde vil bestemmelserne, eller afgørelsernes, eksistens potentielt ikke være nået frem til de ønskede modtagere. Dette kan være i situationer, hvor de nye retningslinjer ikke er under stor mediebevågenhed. Her vil samfundet først bemærke forandringen når det bliver relevant, enten i en selvopsøgende procedureundersøgelse eller en udefrakommende konfrontation med lovgivningen (Blume, 2011, s. 107). I andre tilfælde med ny lovgivning kan det være et tilvænningsspørgsmål, hvor adressaterne skal gennemgå en bevidsthedsproces omkring forandringen, da det både kan tage tid for en forandring at ankre sig i bevidstheden, særligt i et komplekst retssystem, men også hvor forandringen skal forankre sig som en ny social-, samfundsmæssig- eller arbejdsrelateret norm (Blume, 2011, s. 105-106). Ud over det tidsmæssige perspektiv kan reglernes ordlyd være formuleret på en måde, der gør bestemmelserne svære at forholde sig til. Nye domstolsafgørelser kan også være definerende, men samtidig være svære at udlede de vigtige pointer fra og omsætte til en bredere generalisering. Nogle vil potentielt modsætte sig regler og afgørelser intentionelt grundet de ikke ønsker at forstå reglerne, eller måske oftere forstår reglerne, men principielt er uenige med dem. Denne uenighed kan bunde i flere forskellige årsager herunder f.eks. praktiske, retfærdighedsmæssige, eller moralske årsager (Blume, 2011, s. 106-107). Den svigtende omsætning af retlige regler kan altså både vise sig som værende et resultat af det tidsmæssige perspektiv eller adressaternes forståelse af disse, samt deres holdninger, men også regeludstederne kan grundlæggende influere de retlige reglers omsætningsmæssige kvalitet. Regeludstederne er politisk motiverede, hvorfor de retlige regler kan være kompromisløsninger mellem politiske kræfter, der forsøger at manifestere sine holdninger på forskellig vis. Lovgivning er generelt den mest ufiltrerede kommunikationskanal til vælgerne og vil derfor nogle gange kun være af symbolsk betydning, som enten ikke kan omsættes optimalt grundet mangel på ressourcer eller af samme årsag ikke tilstrækkeligt kan håndhæves (Blume, 2011, s. 108-109). Der er altså mange potentielle måder for lovgivningen og retspraksis at influere retspraksis på, som ofte skyldes ovenstående overvejelser.

I dette projekt anvendes den retssociologiske tilgang som et efterrationaliserende værktøj i forbindelse med sammenligningen af resultaterne fra interviewundersøgelsen og den retsdogmatiske analyse. Den retssociologiske analyse består derfor af en sammenligning af retspraksis og landinspektørpraksis med efterfølgende refleksion af bl.a. lovgivningens, samt domstolsafgørelsernes påvirkning af landinspektørpraksis' måde at håndtere hævdsbetingelserne.

Analyse

5 Retsdogmatisk analyse

Denne analyse har til formål at identificere og undersøge gældende lovgivning samt øvrige retskilder, for at systematisere betingelserne for grænsehævdserhvervelse. Analysen har ligeledes til formål at lægge et fundament for udformningen af de interviewspørgsmål, der dannede grundlag for interviewundersøgelsen. Analysens resultater fungerer som et retspraksis-defineret perspektiv til sammenligning med interviewundersøgelsens perspektiv af landinspektørpraksis på hævdsområdet. Ved indsamling af empiri til den retsdogmatiske analyse kan det konkluderes, at lovgivningen på området er spredtliggende og i høj grad baseres på domstolenes retspraksis.

Der har gennem tiden været en del forskere, lektorer, jurister m.fl., som har forsøgt at klarlægge og systematisere hævdsreglerne. Relevansen i en kontinuér forlængelse af dette arbejde lå i den konstant udviklende retspraksis. Flere af disse personer opstillede forskellige kriterier for hævdserhvervelse, som blev identificeret og kategoriseret på forskellig vis. I dette projekt blev de nyeste domstolsafgørelser inddraget, hvilket skabte belæg for en tidssvarende klassificering af hævdsbetingelserne, og i analysen blev alternative og interessante tilgange og holdninger fra seneste litteratur af førnævnte forskere, jurister og lektorer inddraget, for at skabe en diskuterende vinkel på hævdsprincipperne.

Den indledende del af den retsdogmatiske analyse fokuserer på en klarlæggelse af de grundlæggende hævdsregler, som er fast defineret ved lov.

Hævdsreglerne er oprindeligt tilvejebragt i Danske Lov og fungerer som grundsætningen for hævdserhvervelse i Danmark. Med sætningen *"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.*", jf. DL 5-5-1, defineres de mest kernefaste principper for hævdserhvervelse, hhv. at hævd er noget, som kan vindes ved at råde over en anden persons ejendom i mere end 20 år. Bestemmelsen påpeger desuden at denne råden ikke må være berettiget, således at der foreligger en aftale om denne råden. Ydermere beskriver følgende bestemmelse "*Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd*." jf. DL 5-5-2, at der kan vindes brugsret over en anden persons ejendom, hvorfor det, set i lysets af projektets afgrænsning, er en nødvendighed at pointere, at denne analyse udelukkende forholder sig til reglerne for grænsehævd. Servitut- og frihedshævd er derfor ikke medtaget i denne analyse. De fleste bestemmelser, som hjemler ejendomshævd og landinspektørers ret til at foretage disse ændringer findes i Udstykningsloven. Ved Udstykningslovens revision fra 1987, hvor størstedelen af bestemmelserne på området blev revideret og omstruktureret, blev der ifm. indføringen af det digitale matrikelkort, diskuteret om muligheden for at indføre et positivt matrikelkort. Altså et matrikelkort, hvor skelpunkternes koordinater på det digitale matrikelkort er ensbetydende med skelpunkternes retmæssige

placering. Denne overvejelse blev dog ikke en realitet, hvorfor grænsehævd fortsat, jf. revisionen, kunne finde sted i god tro (Matrikeldirektoraret, 1987, s. 25-26).

I Udstykningsloven præsenteres termet ejendomsberigtigelse, hvilket defineres som den proces, hvorpå ejendomsgrænser kan berigtiges enten ved hævd eller naturlig tilvækst, jf. UL § 9. Yderligere beskrives om samme proces, at ejeren eller ejerne af de berørte ejendomme skal erklære sig enige om, at skellets beliggenhed ændres som følge af ejendomsberigtigelse og dermed hævd, jf. UL § 28. Dette betyder at skellets beliggenhed ikke vil kunne rykkes uden ejers accept, hvorfor skelforretninger og senere hen domstolenes stillingtagen kan være nødvendig. Dette er beskrevet yderligere i UL § 35, hvor der står at enhver som har interesse i at få et skels rette beliggenhed fastlagt, kan rekvirere en landinspektør til en skelforretning. Såfremt ejerne ikke tiltræder landinspektørens anvisning af skellets placering, vil de have otte uger til at anlægge sag og dermed sende sagen til domstolene. Af denne årsag bliver komplicerede problematikker ofte endeligt besvaret i lands- eller højesteretten og efterlader ofte et aftryk med præjudikatsværdi på hævdsbetingelserne. Disse domstolsafgørelser udgør retspraksis og da alle domstolsafgørelser først har været igennem en skelforretning, jf. UL § 38, som siger at der ikke kan anlægges retssag om et skels beliggenhed forud for en skelforretning, var det derfor interessant at indhente landinspektører med skelforretningserfaring, for senere at kunne identificere og kortlægge en eventuel difference mellem retspraksis og landinspektørpraksis.

Foruden reglerne beskrevet i Udstykningsloven, er der nogle gængse utvetydige principper, som gør sig gældende ved grænsehævd. Ved grænsehævd, er hævdsrettigheden ikke begrænset til nuværende ejere, men indtræder successivt over en længere årrække med potentielt skiftende ejere (Matrikeldirektoratet, 1987, p 52). Denne almindelige rettighed ses ligeledes i mange af nedenstående afsnits domstolsafgørelser.

Foruden disse basale principper for hævd kan der ligeledes udledes en række betingelser, som fortolkningsrigt defineres i loven, og primært afgrænses og konkretiseres i retspraksis i takt med nyere domstolsafgørelser. Disse retspraksis-definerede hævdsprincipper inddeles i dette projekt i følgende seks kategorier:

1. Intensiv ejers råden
2. Afgrænset indretning
3. Uretmæssig råden
4. Uafbrudt råden
5. Privatretlige forhold
6. Berettiget forventning

Hver af disse kategorier redegøres for i nedenstående afsnit, hvor gældende regler og retspraksis analyseres og fortolkes mhp. at skabe en fast definition af hævdsbetingelserne,

således at der dannes en referenceramme til hvordan landinspektørpraksis' vurdering af hævdsbetingelserne bør fortolkes.

5.1 Intensiv ejers råden

Første hævdsprincip, i dette projekt, har at gøre med den måde, hvorpå den hævdende anvender et areal som uberettiget rådes over. Heri hvor intensivt denne råden forestår og hvilken karakter den faktiske råden har. Udgangspunktet for dette princip bunder i vejledning om matrikulære arbejder, men baserer sig på flere årtiers retspraksis, hvor en række af de mest markante domstolsafgørelser adresseres i dette afsnit. Grænseværdierne for den udøvede rådens intensitet er ikke defineret ved lov og retspraksis er derfor med dets præjudikatsværdi afgørende for udformningen af denne betingelse.

Dette resonerer i afsnit 13.2.1 i vejledningen om matrikulære arbejder (VMA), hvor der står følgende "*Det er en forudsætning for ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, at naboejeren ... har udøvet en faktisk råden over det pågældende areal, ...*", som er suppleret af følgende sætning "*Ejendomsberigtigelse forudsætter som nævnt, at der gennem mindst 20 år er udøvet en stadig og effektiv råden over arealet ...",* jf. afsnit 13.2.4 i VMA. Med begreberne, faktisk råden, stadig råden og effektiv råden, omsluttes en karakteristik af et hævdsprincip, som forudsætter at der kun kan vindes hævd såfremt den hævdende har udøvet en vedvarende og aktiv råden over arealet. Hvad dette indebærer skal dog findes i retspraksis og der er i dette afsnit derfor givet eksempler fra de mest relevante domstolsafgørelser.

En domstolsafgørelse, som karakteristisk repræsenterer et eksempel på retspraksis' vurdering af intensiv ejers råden er en ny domstolsafgørelse fra Vestre Landsret, anno 2021, som nu er anket til Højesteret. I sagen havde en person opmagasineret en brændestabel på en privat fællesvej, som denne efter 20 år søgte at påberåbe sig hævd over. Her blev det fastslået, at hævdende ikke kan tilkendes at vinde hævd, idet den hævdende med brændestablens foranderlige karakter, samt sporadiske placering på vejarealet, ikke kunne dokumentere at have udøvet en tilstrækkelig karakteristisk råden i mere end 20 år, jf. U.2022.322V. Netop behovet for den karakteristiske råden kan også aflæses i en afgørelse, hvor den hævdende uberettiget havde indrettet en bygning til det som domstolen karakteriserede som en "*primitiv fritidsbolig*", jf. U.2012.758V. Her havde hævdende med sin indretning rådet over et fællesareal med en råden som var karakteristisk for det omkringliggende sommerhusområde. Denne havde indrettet hus, campingvogn og tilhørende have, som var afgrænset og udnyttet intensivt i mere end 20 år, i et sommerhusområde, hvor omkringliggende arealer var udnyttet på tilsvarende vis. I en anden sag havde en grundejer udnyttet et areal i mere end 20 år ved bl.a. at anlægge køkkenhave, samt placere hunde- og legehus. Denne råden blev vurderet tilstrækkelig intensiv og karakteristisk til hævdserhvervelse, som derfor blev tilkendt grundejer i Østre Landsret, jf. TfL2021.58Ø. Disse sager illustrerer hvordan intensiv ejers råden kan lede til

hævdserhvervelse og afgørelser herunder vil derefter være udtryk for mere specifikke situationer.

I 2019 blev der i Østre Landsret afgjort en sag om muligheden for at påberåbe sig hævd over et skur på en tilstødende ejendom. Der blev i denne sag ikke vundet hævd, men domstolen forholdt sig til den råden hævdende havde haft over skuret i de 20 år dette var blevet benyttet. I sagen havde den retmæssige ejer af skuret ikke kendskab til skuret grundet ejerskifte, men der var ikke tale om snighævd, da hævdende ikke intentionelt havde forsøgt at skjule sin benyttelse af skuret. Afgørelsen faldt på netop karakteren af hævdendes råden, som var restringeret til blot at omhandle opmagasinering og ikke vedligeholdelse af skuret eller aktiv fortrængning af udefrakommende ved lås. Dermed kunne der ikke tilkendes hævd, da skuret ikke var benyttet som det ville være forventeligt af en ejer, jf. U.2019.2309Ø. Sagen er på nuværende anket til højesteretten, anno 2022. At vinde hævd over et skur kan derfor konkluderes ikke at være en ukompliceret sag. Det samme kan siges om hævdserhvervelse ved arealer der benyttes til skovdrift, da ekstensiv råden ofte er vanskeligere at dokumentere. En domstolsafgørelse fra 2018 behandlede, på eksplicit vis, emnet vedr. hævd på baggrund af karakteristisk råden. I sagen havde hævdende, frem til 2010, rådet over sin nabos skovareal i en årrække ved bl.a. at færdes i skovarealet med sin hund, samt at have fjernet både døde træer og træer som var væltet. Retten mente ikke at denne anvendelse var tilstrækkelig til hævdserhvervelse, jf. FM 2019.140Ø. I 2010 forårsagede en storm en del ødelæggelse til det omtalte skovareal, hvorfor hævdende i den efterfølgende tid nu intensivt foretog oprydning, fældning og genbeplantning af skoven. Denne råden blev af domstolene ikke karakteriseret som utilstrækkelig råden og kan ved modsætningsfortolkning derfor konkluderes at være tilstrækkelig råden.

Hævd er noget, som kan vindes uanset arealets størrelse, såfremt en råden kan dokumenteres til hhv. mindste og mest ekstensive detalje. En højesteretsdom afsagt i 1941 afgjorde, at der var vundet hævd frem til et hegn, som var placeret parallelt med skellet med fem centimeters afstand, jf. U.1942.32H. Der kan altså argumenteres for, at der tilsyneladende ikke er nogen nedre petitessegrænse for, hvor småt et areal, der kan berigtiges som følge af hævd. Domsafgørelsen er dog af ældre dato og en nyere dom fra 2015 sætter problematikken vedr. hævd på små arealer i perspektiv. Denne afgørelse omhandler en hæk som var placeret 40 centimeter forskudt fra skellinjen, som dog stadig var placeret inden for hækkens vidde. Ved denne sag blev der ikke vundet hævd og skellinjen forblev derfor uændret, jf. U.2015.120Ø. I domstolsafgørelsen fremgår ikke, hvorledes denne afgørelse blev truffet som følge af en principiel anskuelse af, at der er en petitessegrænse for hvor små berigtigelser, der kan foretages ved arealer, som er svære at definere klart, eller om der i den konkrete retssag, ikke kunne fremlægges klare beviser fra hævdendes side, som indikerede at denne havde udøvet en ejers råden frem til hækkens stammegrænse. Det fremgår af sagsakterne, at ejendommene på skift havde vedligeholdt toppen af hækken, så i tilfælde af at ejerne havde vedligeholdt toppen af hækken på hver deres respektive side eller i tilfælde af at ejerne kunne dokumentere lugning af ukrudt under

hækken, kunne afgørelsen potentielt have haft et andet udfald. Som udgangspunkt kan der sagtens vindes hævd over en hæk, som er placeret forskudt fra skellets linje. I 1952 blev der fremsagt en dom, som afgjorde at der var vundet hævd på et areal, hvor en hæk var placeret 3,5 meter fra skellet, jf. U.1952.641Ø, så denne problematik kan som udgangspunkt ikke være lagt til grund for afgørelsen i 2015.

Ud fra retspraksis kan der udledes et generelt princip om, at en hævdendes råden skal foregå som en ejer naturligt, ift. områdets karakter, vil råde over arealet. Dette princip ændrer ikke beviseligt karakter afhængig af området, da netop områdets forventelige anvendelse i dette princip er indtænkt. Dette vil sige at det er forventet at en have i et villaområde anvendes mere intensivt end et skovareal. Dog kan den udøvede råden i enkelte tilfælde være sværere at dokumentere. Lars Ramhøj beskrev ligeledes denne forventelige råden baseret på områdets karakter: *"Har man i hævdstid benyttet et engareal til græsning, kan der være grundlag for ejendomshævd og ikke kun erhvervelse af en begrænset ret til fortsat græsning (en servitutret), fordi græsning på mere marginale jorder kan være det driftsmæssigt fornuftige og naturlige."* (Ramhøj, 2009). På samme måde vil en identisk råden to forskellige steder ikke nødvendigvis begge steder føre til ejendomshævd, hvis den udøvede råden ikke er tilstrækkelig forventelig eller intensiv for området.

5.2 Afgrænset indretning

Et andet kerneprincip for hævdserhvervelse er kravet om synbar indretning. Princippets karakteristik kan ikke spores i lovgivningen, da dette princip i høj grad beror på retspraksis i form af bevisførelse af afgrænsning for hævdserhvervelse. Det er et princip, som interagerer med princippet om, at der skal udøves en intensiv ejers råden, da den udøvede råden skal være synbar for modparten, således at der ikke kan vindes snighævd og samtidig skal være fast afgrænset, som illustreres i nedenstående domstolsafgørelser.

Under første princip for hævdserhvervelse, benyttes en afgørelse om en brændestabel på en privat fællesvej som eksempel og denne afgørelse er ligeledes definerende for dette princip. Brændestablens foranderlige afgrænsning er tillagt væsentlig betydning i afgørelsen, hvorfor hævdende ikke fik tilkendt hævdserhvervelse, jf. U.2022.322V. Ud fra denne betragtning kan det udledes at den råden, som påberåbes hævd på, skal være tydeligt afgrænset i marken, hvilket ligeledes understøttes af en domstolsafgørelse fra 2019, hvor en sommerhusejendom mod havet søgte at vinde hævd på et areal mod grønt areal mod stranden, jf. MAD 2019.85V. Dette areal havde hævdende sået græs på, og holdt græsplænen, som en ejer ville gøre det. Foruden græs groede der ligeledes hybenbuske i afgrænsningen. Disse forhold var ikke tilstrækkelige til at vinde hævd og retten konstaterede at ejendomsgrænsen, hverken med hegn eller anden markering, var tilkendegivet tilstrækkeligt, jf. MAD 2019.85V. Denne afgørelse havde ligeledes to implicitte betydninger, med ordvalget "*tilkendegivet*". Enten skulle ejendomsgrænsen være tilkendegivet, for at den udøvede råden kunne dokumenteres eller også skulle ejendomsgrænsen være tilstrækkelig synbar for naboejendommen, så denne havde mulighed for at reagere på den

uretmæssige råden. Netop kravet om synbar råden kan yderligere udledes i en domstolsafgørelse, hvor der var rådet uberettiget over et beplantningsbælte ejet af kommunen. I denne sag havde grundejerne inddraget en del af beplantningsbæltet som egen have, jf. TfL.2021.58Ø. Deres råden blev vurderet synbar for kommunen, men da kommunen havde været passive ift. visitation af beplantningsbæltet, var de ikke bekendt med den uberettigede råden, jf. TfL.2021.58Ø. Denne sag understreger, at det er hævdendes ansvar, at den uberettigede råden skal være synbart indrettet og at det er den berettigede ejers ansvar, at kontrollere sine ejendomsgrænser for uberettiget synbar råden. Karakteriserbar råden er ofte også overførbart til synbarhedsbegrebet f.eks. ved domstolsafgørelsen vedr. hævd mellem to skovejere, hvor en egentlig ejers råden blev vurderet ikke at være tilstrækkelig bl.a. grundet den udøvede rådens manglende synbarhed, jf. FM.2019.140Ø. Ved ekstensive arealer, hvor en mindre intensiv råden forventes, er det oplagt at eksemplificere i hvilke tilfælde en naturlig ejers råden ikke er tilstrækkelig til ejendomshævd. I domstolsafgørelsen blev det vurderet at sporadisk fældning og vedligeholdelse af træer og skovbund, samt færdsel med hund, ikke var tilstrækkelig synbart for naboen, på trods af at det formentlig ofte blot er dette som skovareal benyttes til. Ved ekstensive arealer hvor der ikke, på samme måde som ved f.eks. parcelhuskvarterer, afgrænses ejendomsgrænser med objekter af mere fast karakter, som hegn eller hæk, kan det derfor jf. bl.a. denne afgørelse være sværere at vinde hævd ved alm. ejers brug af arealet.

Hævd er efter ordinære principper noget der vindes efter 20 år, jf. DL 5-5-1, men flere retskilder har gennem tiden diskuteret muligheden for at vinde hævd ved alderstidsråden, såfremt skellet har bestået uforandret i alderstid. I revision af Udstykningsloven er alderstidsråden flere gange benævnt og refererer til begrundelsen for dennes implementering i Udstykningsbekendtgørelsen, BEK nr. 129 af 23/03/1982, som nu er forældet. Siden denne bekendtgørelse har alderstidshævd ikke været benævnt i lovgivning og blev efter revisionen af Udstykningsloven revideret til 20 års hævd, jf. en forældet udgave af BMA - BEK nr. 106 af 25/02/1991. Der kan dog i flere domstolsafgørelser, siden alderstidshævd udskrivning af loven i 1991, spores situationer, hvor domstolene har vurderet muligheden for hævdserhvervelse efter kravet om hævd i alderstid. I en afgørelse fra 2008 vurderede byretten, da ordinær 20 års hævd ikke var muligt grundet råden af usynbar karakter, at der kunne vindes alderstidshævd, såfremt at forholdene kunne dokumenteres at have bestået i en alderstid, jf. TfL.2008.179V. Dette kunne dog ikke dokumenteres, men her kan det fra domstolens vurdering udledes, at ejendomshævd ved usynbar råden kan vindes ved alderstidshævd. En tilsvarende sag fra 2018 vedr. et skovareal mellem to skovejere, hvor der ligeledes var tale om usynbar råden skulle vurderes ifølge alderstidsprincipperne. Igen var det byretten, der vurderede efter disse kriterier og heller ikke ved denne sag blev der vundet hævd, da alderstidsråden ikke kunne dokumenteres tilstrækkeligt, jf. MAD.2018.201V. Året efter faldt en landsretsafgørelse, hvor alderstidshævd blev nævnt i dommens begrundelse og markerer dermed første gang efter

1991, at alderstidsprincipperne kunne dokumenteres diskuteret i landsretten med følgende citat: "*Arealet er derfor ikke særligt beskyttet mod hævd, 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*.", jf. MAD.2019.92Ø. Selve alderstidsprincipperne vedr. usynbar råden i mere end 45-50 år blev ikke benyttet, men eksistensen af principperne bekræftes ved sætningen.

Ud fra retspraksis kan det udledes, at fysisk afgrænsning og synbar råden er nødvendig for hævdserhvervelse. Synbar råden medbringer dog også ofte naturligt en fysisk afgrænsning, da den synbare råden ellers vil være usynbar i selve afgrænsningen. I nogle tilfælde vil den synbare råden decideret udmønte sig som en afgrænsning, men synbar råden er i sig selv ikke nødvendig for hævdserhvervelse. Der kan stadig vindes alderstidshævd ved usynbar råden, som dog stadig skal defineres til en fast grænse. Lars Ramhøj definerede i punktform, i en opsummering af et længere afsnit om alderstidshævd, følgende:

> " - *Ejendomshævd og servituthævd ved kendelig råden kan vindes efter 20 års råden*.
>
> " - *Servituthævd ved ikke-kendelig råden fordrer alderstid." (Ramhøj, 2009, s. 16)*

Ud fra denne opsætning kan det tolkes at Ramhøj ikke mente at ejendomshævd som følge af alderstid kunne lade sig gøre, på trods af at dette ikke var benævnt af Ramhøj, andre steder end i den punktformede opsummering. I Peter Paghs fremstilling af alderstidshævd adresserede han ligeledes kun servituthævd, hvor han konkluderede at alderstidsprincipperne kunne anvendes. Han benævnte ikke alderstid ifm. ejendomshævd, men udelukkede det ikke eksplicit (Pagh, 2017, s. 703-706).

5.3 Uretmæssig råden

For at foretage uretmæssig råden i en ejendomshævdslig forstand, skal der ske en råden over en anden ejers ejendom, som hverken er berettiget ved lov, ved tinglysning eller ved anden aftale mellem parterne. Såfremt der indgås en aftale mellem parterne, kan den udøvede råden ikke længere karakteriseres som uberettiget, og kan derved ikke udløse hævd. Dette kan udtrykkeligt læses af VMA, hvor der står *"Det er en forudsætning for ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, at naboejeren selv eller gennem andre uberettiget gennem 20 år eller mere har udøvet en faktisk råden over det pågældende areal, …"*, jf. VMA. Principielt kan dette hævdsprincip spores til DL 5-5-1, som tidligere er citeret, hvor der står ordene *"... med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til pant eller i forlæning,.."*, jf. DL 5-5-1. Ordene pant og forlæning forstås som, at en hævdserhvervelse påkræver, at det ikke er beviseligt, at der foreligger en midlertidig eller bestandig afhændelse af arealet, eller brugsretten til det areal, som der ønskes hævdserhvervelse over. Ved en skelforretning er det dog ikke muligt at tage stilling til en aftales gyldighed eller indhold, såfremt denne anfægtes. I stedet skal aftaleretlige anliggender prøves ved domstolene, før de kan benyttes som afhjemling af en berigtigelse af skelforhold. Netop det

adresseres i første afsnit i, Vejledning om skelforretninger (VSF) nr. 61 af 12/06/2003, *"Spørgsmål om, hvorvidt aftaler er indgået, eller spørgsmål om aftalers fortolkning eller gyldighed hører også under domstolene, selvom aftalerne har betydning for fastlæggelsen af grænsen mellem to ejendomme."* Skulle det i den forbindelse vise sig, at påberåbte aftale erklæres for gyldig, vil der i stedet være tale om en arealoverførsel, såfremt parterne kan nå til enighed om dette, jf. VMA, *"Der er tale om arealoverførsel, når forandringerne sker som følge af en privatretlig aftale eller en offentligretlig beslutning, medens ejendomsberigtigelse omfatter forandringer, der er en følge af hævd eller naturens kræfter"*

Principperne vedr. uberettiget råden er behandlet definerende i lovgivningen, men retspraksis har ligeledes gennem tiden dannet nogle rammebetingelser for princippet. I en ny højesteretsafgørelse fra 2021, blev det vurderet at en mundtlig aftale fra 1961 vedr. en carports placering over skel, stadig var gældende trods flere ejerskifte på begge ejendomme, jf. U.2022.513H. I begrundelsen lagde højesteretten vægt på, at opførelsen af carporten var til varig brug og at aftalen derfor ikke var personlig og uoverdragelig, men måtte gælde på ejendommen uanset ejerforhold. Således fastlagde retten, at aftaler med karakter af varig brug af ejendom kan videreføres til nye ejere. På samme tid bekræftede retten det generelle retsprincip om, at mundtlige aftaler er gældende på niveau med skriftlige aftaler, såfremt disse kan dokumenteres. De fleste domstolsafgørelser vedr. aftaler som potentielt afbryder hævdserhvervelse omhandler ejerskifte, hvor der er tvivl om hvorvidt nye ejere overtager tidligere ejeres retsstilling. Mest essentielt er forskellen mellem tinglyste og utinglyste aftaler. Tinglyste aftaler knytter sig til ejendommen og er derfor naturligt overdragelige til nye ejere, mens utinglyste aftaler ikke nødvendigvis dækkes ved samme principper. Dog vil disse ofte ved hhv. leje eller køb af en tilgrænsende ejendom, knytte sig til ejendommen og gælde såfremt en tinglyst leje- eller købsaftale ikke fortrænger disse aftaler. I en Vestre Landsrets dom blev det afgjort at der ikke kunne vindes hævd over et areal, som der var givet tilladelse til anvendelse af 42 år forinden ved en utinglyst lejeaftale mod et engangsvederlag, jf. TBB.2008.633V. I denne situation var der sket ejerskifte flere gange siden lejeaftalens iværksættelse og de hævdende var derfor ikke klar over aftalens eksistens eller omfang. Her vurderede domstolen af ejerne var trådt ind i tidligere ejers retsstilling. Denne lejeaftale dækkede fra lejeaftalens etablering 49 år frem og var derfor 42 år inde, ikke ophørt på tidspunktet for sagsanlæggelse. I en anden sag, hvor der ligeledes forelå en utinglyst lejeaftale mellem to ejendomme, som havde været genstand for ejerskifte, blev hævdsspørgsmålet først adresseret 17 år efter lejeaftalens ophør. I dette tilfælde var udnyttelsen af det lejede areal fortsat 17 år efter lejeaftalens ophør og da nye ejere fandt ud af at skelforholdene ikke stemte overens med brugsgrænserne blev dette søgt ændret. Domstolene afgjorde endnu engang at der ikke var vundet hævd med belæg i at der blot var gået 17 år siden lejeaftalens ophør og at de første tre år derfor var anvendelse som følge af aftale, jf. MAD.2007.2008Ø. Dermed kunne det udledes at en lejeperiode aldrig kan medregnes i en hævdsperiode. Tilsvarende gør sig gældende ift. køb af ejendom uden skøde. Som beskrevet i en ældre domstolsafgørelse,

havde en lodsejer købt en del af en tilstødende ejendom uden skøde. Tre år efter dette køb, blev den tilstødende ejendom dog solgt med skøde, hvilket fortrængte den tidligere utinglyste købsaftale, men hævdstiden var uanset først regnet fra den tinglyste købsaftales indtræden, jf. U.1948.258V. Aftaler kan dermed være en kompleks størrelse at arbejde med og kan, trods den omfattende mængde retspraksis på området, i det væsentligste ikke vurderes af landinspektører, som dog kan rådgive om at aftaler kan være gældende på trods af ejerskifte.

Det kan konkluderes at lovgivningen i sig selv karakteriserer uretmæssig råden som nødvendigt for hævdserhvervelse, men at domstolsafgørelser yderligere specificere princippet og fastslår, at utinglyste købsaftaler fortrænges ved ejerskifte, hvor utinglyste lejeaftaler ikke fortrænges såfremt disse er tidsbegrænset, samt at aftaler er gyldige, såfremt de vurderes som værende overdragelige og kan knyttes til ejendomsretlige forhold af varig karakter. Hvis aftalers gyldighed er tidsbegrænset, men anvendelsen fortsætter udover den tidsbegrænsede periode, kan der ligeledes først vindes hævd fra aftalens ophør. Ramhøj beskrev at der ikke kan vindes hævd på en ret der er mere vidtgående end den ret man har fået tilladelse til og hæfter sig ved at berettiget råden ikke pr. definition udelukker hævd (Ramhøj, 2009, s. 4). Med dette mente han at der ikke kan vindes ejendomshævd, hvis et areal f.eks. benyttes som køkkenhave med tilladelse hertil. Rationaliseres dette vil det omvendt være muligt at vinde ejendomshævd, hvis området benyttes til andet og mere vidtgående formål end der er tilladelse til.

5.4 Uafbrudt råden

Muligheden for at afbryde en naboejers uretmæssige råden må sluttes at være en åbenlys betingelse ved hævdserhvervelse. Hvordan grænsehævd afbrydes, er dog, indenfor de velkendte principper, underlagt en del vurderingsarbejde. Helt fundamentalt refererer muligheden for hævdsafbrydelse tilbage til danske lovs grundsætning for hævdserhvervelse, hvis ordlyd kan ses på side 5 og 6. Heri står der at ejendom skal have været i besiddelse i 20 år "*... ulast og ukært til tinge, ...*", jf. DL 5-5-1. I dette tilfælde betyder ulastet at der ikke må være gjort indvendinger mod den uberettigede råden eller at råden ikke må være blevet påtalt eller krænket. Såfremt dette er tilfældet, må hævdserhvervelsen indenfor 20 år være anset for afbrudt. Ligeledes står der "*... angerløst og Uafvundet, ...*", jf. DL 5-5-1, hvilket betyder at jorden som der uberettiget rådes over ikke inden for 20 år må være frataget ved dom. Dette kan i moderne tid oversættes til dom ved skelforretning eller domstolsafgørelse. I moderne tid er hævdsafbrydelse bedst defineret gennem retspraksis, men også i VMA, står der følgende: *"Det er en forudsætning for ejendomsberigtigelse som følge af grænsehævd, at naboejeren selv eller gennem andre uberettiget gennem 20 år eller mere har udøvet en faktisk råden over det pågældende areal, uden at denne råden er blevet afbrudt på behørig vis. En behørig afbrydelse kan ske ved aktiv modråden eller ved at indlede en skelforretning"*, jf. VMA. Altså beskrives det i vejledningen at en såkaldt "behørig afbrydelse" enten kan ske ved aktiv modråden, som må karakteriseres at være en naturlig ejers råden over eget areal i

det område som bliver fortrængt, eller ske ved at bringe den uberettigede råden til ophør ved en skelforretning.

En eksemplificering af utilstrækkelig modråden kan illustreres ved en Vestre Landsrets dom, hvor et bevis på en skriftlig korrespondance, inden for 20 år af påbegyndt arealanvendelse, vedr. brugsgrænsernes uoverensstemmelse ift. skellet, ikke blev vurderet tilstrækkelig til at afbryde hævdserhvervelsen, jf. U.1992.887V. Det er en sag, som understøtter vejledningen for matrikulære arbejders definition af hævdsafbrydelse og fastslår at en påtale, selv når svar kan dokumenteres, ikke er tilstrækkeligt hævdafbrydende.

Hævd er, så snart denne er tinglyst, en ukrænkelig ret, men såfremt hævd efter 20 år fortsat ikke er tinglyst, kan denne hævdserhvervelse afbrydes, hvis den fortrængte ejendom skifter ejere. Dette kan ske, jf. TL § 26, hvori der står *"Dersom en hævd ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham."*, jf. TL § 26 i LBK nr. 1075 af 30/09/2014. En ny ejer som overtager en ejendom, hvori der er et fortrængt areal skal altså afbryde hævden efter maksimalt to år fra overtagelsen. Dette skal dog gøres i god tro, jf. TL § 1 stk. 2, og da nye ejere ikke vil kunne afbryde hævd før en ejendom overtages, kan dette fortolkes til at nye ejere ikke må være bevidste om evt. fortrængt areal ved køb af en ejendom. Netop dette er eksemplificeret i en sag fra Rødovre, hvor en person ikke kunne afbryde hævdserhvervelse på en skelstrimmel, hvor et hegn havde været placeret forkert i mere end 20 år. Da den nye ejer havde besigtiget ejendommen ifm. sit køb, var det derfor ikke muligt at afbryde hævdserhvervelsen i god tro, da han havde købt som beset og derfor ikke kunne forvente at eje mere areal, jf. U.1961.803H.

Det kan konkluderes at retspraksis skarpt er defineret i overensstemmelse med VMA, ift. at hævdsafbrydelse skal ske ved retlige skridt eller aktiv modråden. Det blev fastslået at påtale af forholdene i enhver form, uden yderligere ageren, ikke er tilstrækkelig til en afbrydelse af hævd. Netop kriterierne for hævdsafbrydelse er ligeledes diskuteret af Pagh, som argumenterede for at hævd afbrydes ved netop retlige skridt eller fysisk modråden. En interessant kommentar var dog følgende *"Medmindre den hævdende anerkender, at den hævdendes råden er uretmæssig, har ejeren derfor kun to muligheder for at bringe hævdserhvervelsen til ophør."* (Pagh, 2017, s. 713). Dette kunne tolkes til at Pagh mente at hævdserhvervelse ligeledes afbrydes, hvis den hævdende anerkender uretmæssig råden, hvilket er direkte overførbart til diskussionen om nødvendigheden af at være i god tro. Dermed bærer Paghs overbevisning præg af en tilgang, som er mere pragmatisk, hvor en person kan være i ond tro og fortsat vinde hævd, så længe denne ikke anerkender den manglende gode tro. Ramhøj gik mere i dybden med den principielle tilgang, at det ikke er tilstrækkelig modråden at markere ejendomsgrænsen med pæle eller andet, så længe hævdende stadig kan råde over arealet. Der skal modrådes med en naturlig ejers råden for at det vil vurderes tilstrækkeligt afbrydende (Ramhøj, 1998, s. 128-129). Ift.

Tinglysningslovens § 26 udtalte Ramhøj at denne bestemmelse er svær at anvende i praksis, da nye erhververe typisk vil have besigtiget ejendommen og dermed have en forventning om udstrækningen af ejendommen. Ramhøj påpegede i forlængelse heraf at det ikke vil kunne udelukkes at nye erhververe, som ikke har besigtiget ejendommen ifm. købet, kan vinde hævd (Ramhøj, 2009, s. 22). Samtidig påpegede han, dog uden reference til domstolsafgørelser, at der ved større ejendomme, f.eks. landbrugsejendomme, ofte er et andet fokus end ejendommens afgrænsning. Ved disse større ejendomme mente Ramhøj at bestemmelsen i højere grad vil kunne benyttes til afbrydelse af utinglyst hævdserhvervelse (Ramhøj, 2009, s. 22). At reglen gør sig mere gældende på større ejendomme grundet ejernes forventelige fremtidige anvendelse af arealet, var en interessant tilgang, som ikke umiddelbart er diskuteret i retspraksis.

5.5 Privatretlige forhold

Det femte princip omhandler hævdserhvervelse i modstrid med offentlig regulering. Det indeholder en bred vifte af situationer, som har gennemgået en forståelsesmæssig transformation de seneste år, hvorfor det er problemstillinger som nu vurderes at udgøre en principiel del af hævdserhvervelse, som en enhed. Der er mange forskellige situationer, hvor offentligretlige forskrifter eller offentlig regulering er med til at influere muligheden for hævd eller den efterfølgende brugsret over hævdet areal.

De mest gængse reguleringer ift. en umuliggørelse af hævd er hhv. hævd over offentlige veje og jernbaner. Førstnævnte er her specifikt udspecificeret i Vejloven med følgende citat *"Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt."*, jf. § 60 stk. 2 i LoOV nr. 1520 af 27/12/2014. Det vil sige at der ikke kan vindes ejendomshævd over offentlige veje, såfremt disse er udskilt i matriklen. Den 1. august 1957 blev der vedtaget lov om udskillelse af offentlige veje, hvilket betyder at det skal kunne dokumenteres, at et areal senest har været anvendt af hævdendes ejendom fra 1937, for at kunne vinde hævd over udskilte offentlige veje, jf. afsnit 7.3.3 VMA. Nogle veje er dog stadig ikke udskilte eller nogensinde anvendt som offentlig vej og disse vil der dermed på baggrund af en modsætningsfortolkning, godt kunne vindes hævd over. Dette er dog et envejs-princip og offentlig vej kan derfor godt vinde hævd over omkringliggende arealer, såfremt de har henligget som offentlig vej i mere end 20 år, jf. § 9 stk. 2 i Udstykningsloven og står ligeledes beskrevet i revision af udstykningsloven med følgende *"Når der på en ejendom findes et areal, der i mindst 20 år har henligget og været brugt som offentlig vej, tilkommer ejendomsretten til arealet det offentlige, og vejarealet kan udskilles fra ejendommen."* (Matrikeldirektoratet, 1987, s. 51) På tilsvarende vis kan der ikke vindes hævd over jernbanearealer, som er registreret i matriklen, jf. § Jernbaneloven (JL) § 28 i 686 af 27/05/2015. Ved jernbanearealer kan der altså ligeledes vindes hævd, såfremt arealet har været anvendt af hævdende siden 1. juni 1968, 20 år før den nu ophævede lov om DSB trådte i kraft med en bestemmelse om at der

ikke kunne vindes hævd mod jernbanearealer, jf. VMA afsnit 7.3.3. Øvrigt gælder samme principper ved jernbanearealer som ved offentlige veje.

De seneste 15 år er der faldet en del domstolsafgørelser på sager, som behandler hævd situationer i modstrid med offentligretlige forskrifter. Første væsentlige afgørelse faldt i 2007, som blev behandlet i naturklagenævnet, hvor et skur var blevet opført indenfor kirkeomgivelsesfredningslinjen. Denne afgørelse afsluttedes med en bemærkning, hvor Naturklagenævnet udtalte følgende: *"En arealfredning bortfalder ikke automatisk som følge af senere matrikulære ændringer, ligesom en fredning heller ikke bortfalder, selv om en ejer måtte have vundet hævd på at benytte et areal i strid med fredningens bestemmelser. En fredning kan kun ændres eller helt eller delvis ophæves efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 3. dvs. efter reglerne om gennemførelse af fredninger."*, jf. MAD.2007.1010. Dermed tillægges det implicit betydning at der kan vindes hævd over arealer som er underlagt fredningsbestemmelser. Dog kan disse arealer ikke lovligt benyttes, selv efter hævdserhvervelse, som i første omgang stred imod bestemmelserne. Der kan altså vindes hævd på arealet, men ikke på anvendelsen. Denne tilgang er interessant, da flere Landsretsafgørelser efterfølgende behandlede samme problemstilling. I en afgørelse fra Vestre Landsret i 2012, havde en person indrettet og renoveret et skur til sommerhus-/kolonihavehus-benyttelse på et udlagt fællesareal i et sommerhusområde. Her var der uenighed blandt landsretsdommerne, men flertallet vurderede, at der i denne situation godt kunne vindes hævd trods modstrid med den tinglyste deklaration om fællesarealets bestemmelser, jf. U.2012.758V. Hvorvidt arealet i fremtiden skulle anvendes som fællesareal eller om sommerhusets anvendelse måtte fortsætte, blev ikke yderligere påtalt, men anvendelsen må formodes tålt, når andet ikke blev nævnt. Dette var dog ikke tilfældet i en 3 år nyere sag fra 2015, ligeledes fra Vestre Landsret, hvor en ejer havde vundet hævd på et udlagt fællesareal ved at forhindre udefrakommende færdsel på området ved plantning af hæk. Det blev i denne sag afgjort, at hævdserhvervelsen ikke resulterede i den eksklusive brugsret over arealet, så længe der lå en gældende lokalplan for området som anvendelsen modstred, jf. MAD.2015.514V. Den plantede hæk var derfor ulovlig og må formodes at skulle fjernes, på trods af at hævden blev vundet netop som følge af den. I en ny afgørelse fra Østre Landsret fra 2021 var der ligeledes tale om en hæk, som var placeret i et kommunalt beplantningsbælte. I denne sag blev det ikke vurderet at der var tale om en anvendelse i strid med offentlige forskrifter, men særligt landsrettens begrundelse har lagt an til fortolkning, hvor der skrives *"Det er ikke godtgjort, at appellanternes anvendelse af arealerne strider mod offentligretlige forskrifter, som udelukker erhvervelse af ejendomshævd."*, jf. TfL.2021.58Ø. Denne sætning kan fortolkes til, at hævdende ikke ville have haft mulighed for at vinde ejendomshævd over en del af beplantningsbæltet, såfremt anvendelsen af arealerne stred imod offentligretlige forskrifter. Det kan også fortolkes til en forståelse af, at anvendelsen potentielt stred imod offentligretlige forskrifter, men blot ikke var en anvendelse som udelukkede hævdserhvervelse. Vurderes kommaets placering i sætningen er første fortolkning den mest

sandsynlige og peger dermed i retning af, at anvendelse i strid med offentligretlige forskrifter udelukker mulighed for ejendomshævd. Som tillæg til de nævnte afgørelser kan den helt nye domstolsafgørelse vedr. brændestablen på den private fællesvej, som tidligere refereres til et par gange, ligeledes bidrage til en forståelse af den foranderlighed, emnet vedr. hævd mod offentligretlig regulering, gennemgår. I denne sag blev der diskuteret om der kunne vindes hævd over en del af en privat fællesvej, som følge af opmagasinering af en brændestabel i mere end 20 år. Selve afgørelsen beroede på mange forskellige aspekter og endte med at tilkende at der ikke var vundet hævd, men landsrettens initierende bemærkning var særlig mærkværdig ifm. dette princip, hvor der stod *"Indledningsvis bemærker landsretten, at § 66 i lov om private fællesveje ikke kan antages at udelukke muligheden for hævdserhvervelse i det indbyrdes forhold mellem parterne i denne sag."*, jf. U.2022.322V. Ifølge Private fælles veje loven (PVL) § 66 i LBK nr 1234 af 04/11/2015, kan der ikke lovligt opmagasineres objekter, såsom en brændestabel på en privat fællesvej uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Denne bestemmelse vurderes dog af Landsretten til ikke i sig selv at være tilstrækkelig til at underkende en hævdserhvervelse og dermed konkluderer Vestre Landsret, at der godt kan vindes hævd som følge af en ulovlig anvendelse af arealet. Disse domstolsafgørelser skaber et billede af en retspraksis, som er under udvikling og virker situationsbestemt. Hovedparten af afgørelserne konstaterer, at der godt kan vindes hævd over arealer med en anvendelse, som strider imod offentligretlig regulering, men mere usikkert er det, hvorvidt denne retsstridige anvendelse kan tillades efter hævdserhvervelse.

På trods af et par modsatrettede fortolkninger i lovgivningen kan det generelt konkluderes at retspraksis skelner mellem privatretlige og offentligretlige forhold. Det privatretlige forhold bunder i forholdet mellem lodsejernes ejendomme og der vil som udgangspunkt altid kunne vindes ejendomshævd over naboens ejendom, selv hvis anvendelsen af arealet er i modstrid med offentligretlige bestemmelser, medmindre andet er udtrykkeligt defineret i loven, som ved udskilte offentlige veje og jernbaner. Det offentligretlige forhold bunder ofte i den anvendelse, som finder sted på arealet. Typisk vil det ikke være muligt at vinde hævd på anvendelsen af et areal, da de privatretlige forhold ikke påvirker de offentligretlige forhold, selv hvis den hævdserhvervelse, der har fundet sted, hviler på en ulovlig anvendelse af arealet. De offentligretlige forhold påvirker dog til en vis grad de privatretlige forhold, da den naturlige ejers råden må forventes korrigeret efter de i området pålagte begrænsninger. Selve det at vinde hævd på et areal i modstrid med offentlige forskrifter vil da have paradoksale træk, da det kræver en naturlig ejers råden for at vinde hævd. Det er paradoksalt at anvendelse i modstrid med offentligretlige forskrifter kan karakteriseres som naturlig ejers råden, da dette implicit vil signalere en normalisering af lovovertrædelse, som almindelig ejendomsråden. At området er under konstant udvikling indrammede Ramhøj meget definerende, da han i 1998 beskrev at litteraturen samstemmende mente at der ikke kan vindes hævd i modstrid med offentligretlige forskrifter (Ramhøj, 1998, s. 118-120). I samme ombæring skrev Ramhøj dog, at det ikke kan udelukkes at hævd kan vindes som

følge af ulovlig råden, men at denne råden ikke nødvendigvis vil resultere i en tilstand som kan opretholdes (Ramhøj, 1998, s. 119). Ramhøj var 11 år efter stadig af samme overbevisning, dog mere specificeret formuleret, vedr. at hævd i 20 år uanset hvorvidt den udøvede råden er ulovlig eller lovlig, stadig kan føre til ejendomshævdserhvervelse. Pagh var enig i denne betragtning og tilsluttede sig, at der ikke kan vindes hævd i strid med offentligretlig regulering, men at ulovlig råden godt kan føre til ejendomshævd (Pagh, 2017, s. 713-715).

5.6 Berettiget forventning

Hævd er fundamentalt et princip, der tilgodeser dem, som uberettiget råder over anden ejendom i en lang tidsperiode. Denne ulovlige råden bliver dog lovlig, når den har forestået i 20 sammenhængende år. Den er generelt understøttet af Bona fide princippet, som indebærer det generelle retsprincip om at parter, som foretager ulovlige handlinger i god tro, er uskyldige, såfremt det vurderes at en almindelig fornuftig person i samme situation vil være i god tro (Bryde Andersen, 2021). Når god tro kobles på hævdsprincippet, skabes der en interessant synergi grundet hævdsprincippets tidsmæssige lovlighedsaspekt. Spørgsmålet er, om det er nødvendigt at være i god tro, når der er tale om hævdserhvervelse, da hævdserhvervelse i sig selv er lovliggjort ved Danske Lov. Med det ræsonnement kan der argumenteres for at ulovlig færden på tilstødende ejendom er tilladt såfremt du er i god tro, men såfremt du er i ond tro, er det kun tilladt såfremt der er gået 20 år og du kan dermed straffes, hvis du i ond tro benytter en anden ejendom, hvor der endnu ikke er gået 20 år.

I lovgivningen findes den nærmeste italesættelse af god tros princippet i revisionen af udstykningsloven, hvor følgende var beskrevet *"Der vil også fortsat i god tro kunne gøres brug at en ejendom til en anden grænse end den, der er registreret i matriklen."* (Matrikeldirektoratet, 1987, s. 26). Da dette blev beskrevet i sammenhæng med fortsættelsen af hævdsprincippet i Udstykningsloven, kan det fortolkes som værende en nødvendighed at erhververen af hævd skal være i god tro. Det er ligeledes understøttet ved dette citat ved diskussion om kapitlet vedr. ejendomsberigtigelser: *"En ejendom kan undergå ændringer, der ikke er en følge af tilsigtede handlinger."* (Matrikeldirektoratet, 1987, s. 51). Det kan dog også tolkes som en måde at karakterisere ikke-tilsigtede matrikulære ændringer, men omvendt kan en hævdserhvervelse i ond tro ligeledes karakteriseres som en måde at slippe for gebyrer og accept ved en arealoverførsel. De relativt diffust-definerede principper på dette område er derfor konkretiseret ved retspraksis og nedenfor belyses emnet yderligere ved en række domstolsafgørelser.

I en domstolsafgørelse fra Vestre Landsret fremgik en situation, hvor hævdende ejere havde anvendt et areal uberettiget til køkkenhave frem til en række træer, som var plantet på tilstødende ejendom. I sagen vurderede retten, at der var vundet hævd frem til rækken af plantede træer, på trods af at ejeren af den krænkede ejendom, inden for hævdsperioden på 20 år, havde sendt et brev, hvori denne orienterede hævdende om at trærækken var

plantet forkert og at de derfor rådede uberettiget over hans ejendom, jf. U.1992.887V. Som svar til dette brev skrev naboen, at denne ønskede at købe hans ejendom til en fair pris og derved erkendte at være bevidst om den uberettigede råden. På trods af dette kendskab vurderede domstolen, at der var vundet hævd og det kan udledes fra denne dom, at en ejers bevidsthed om ejendomsgrænsernes uoverensstemmelse med den faktiske råden, ikke er tilstrækkeligt til afslå hævdserhvervelse. I en anden, men dog ældre sag, appellerede den ene part om at der ikke kunne vindes hævd grundet naboens manglende gode tro, jf. U.1952.641Ø. Byretten gik meget i detaljer med spørgsmålet om hvorvidt parterne var i god tro eller ej, men endte med at fastslå at det ikke kunne godtgøres at hævdende ikke var i god tro. Denne afgørelse blev stadfæstet i landsretten, som dog ikke benævnte spørgsmålet om god tro i begrundelsen. Dog blev der vurderet efter princippet om god tro og dette mest tydeligt i byretten. Dette viser sig at være tendentielt for byretten og adskillige domstolsafgørelser alene de foregående fem år bærer præg af byretsdomme, som dømmer hævdssager på princippet om god tro, hvor princippet efterfølgende aldrig nævnes ved ankesagen i landsretten. Nedenfor kan ses en række eksempler på citater fra byrettens begrundelse i forskellige sager. Alle sagerne omhandler ejendomshævd, hvor der aktivt vurderes at spørgsmålet om god tro har en indflydelse, hvorefter hverken Landsretten eller Højesteretten genoptager spørgsmålet.

"De sagsøgte vidste, at skuret ikke hører til deres ejendom, men at det ligger på nabogrunden, der tilhører sagsøgeren.", jf. U.2019.2309Ø, hvor en ejer havde benyttet et skur i mere end 20 år, beliggende på nabogrunden.

"De sagsøgte, A og B, har i overensstemmelse hermed forklaret, at de var klar over, at det areal, som de inddrog i deres haver var kommunens ejendom. De har endvidere forklaret, at kommunen, da de erhvervede deres ejendomme, havde beplantet arealet med træer og buske. A har i forlængelse heraf forklaret, at han vidste, at arealet skulle fungere som beplantningsbælte mellem industri- og parcelhusområdet. Retten finder på denne baggrund, at det var åbenbart for A, B og den tidligere ejer af Y-vej 29, G, at de ikke var berettiget til at råde over kommunens areal.", jf. TfL.2021.58Ø, hvor en ejer søgte at vinde hævd over kommunens areal. Argumenterne fremført i begrundelsen ved byretten blev anvendt af landsretten til at begrunde at der var tale om uberettiget råden og derfor mulighed for hævdserhvervelse.

"Sagsøgte M har forklaret, at han var bekendt med skelpælene, men at han alligevel anlagde græsplæne og plantede et hegn på det omtvistede areal. … Retten finder på denne baggrund, at der ikke har foreligget den fornødne gode tro hos sagsøgte M og den tidligere ejer af ejendommen matr.nr. ... til at vinde ejendomshævd på de omtvistede arealer.", jf. MAD.2019.85V, hvor en lodsejer søgte at vinde hævd over et engareal mod strand.

Disse eksempler er blot nogle af de domstolsafgørelser, hvor byretten de seneste år vægtede princippet om at hævdende skal være i, det som de ofte beskriver som værende, "*den fornødne gode tro*". Det kan dog konstateres at Lands- og Højesteretten ikke vurderer

efter dette princip. Ved problemstillingen vedr. hævdsafbrydelse som følge af erhvervelse af ny ejendom, definerer både TL § 26, samt flere domstolsafgørelser, nødvendigheden af god tro princippet ved netop denne situation. Dette er konsistent den eneste situation, hvor princippet benyttes, men da disse situationer diskuteres i afsnit 5.4 side 24-26, er de ikke yderligere diskuteret i dette afsnit. Dog er der en prekær enkeltstående domstolsafgørelse, der vurderede muligheden for at vinde hævd over et fælles kælderrum, som ejerlejlighedsejer. I denne sag vurderede Landsretten at der ikke kunne vindes hævd over et fælles kælderrum grundet at ejerlejlighedsejer både på skødets angivelse af arealet, ejerlejlighedsfortegnelsen, samt den tinglyste plantegning har kunnet se den præcise afgrænsning af ejerlejligheden og derfor ikke kunne have en berettiget forventning om at eje det omdiskuterede kælderrum, jf. MAD.2017.234V. En generalisering af denne dom må betyde at *god tro princippet*, som her redefineres til *berettiget forventning*, tillægges større betydning ved hævdserhvervelse vedr. ejerlejligheder og omvendt ingen betydning har for almindelige ejendomme, iht. Landsrets- og Højesterets afgørelser, på trods af udstykningslovsrevisionens udtalelser i 1987. Ramhøj adresserede da også at det ikke er nødvendigt at være i god tro for at vinde hævd. Hvis der er opnået kendskab til den uberettigede råden udelukkes hævdserhvervelse ikke, som også ses i retspraksis, da påtale ikke er tilstrækkeligt til at afbryde hævd (Ramhøj, 1998, s. 113-115). Pagh var overvejende enig, men som diskuteret i afsnit 5.4 på side 24-26, kan hans udlæg tolkes til at vægte god tro princippet en smule højere, da hævd ligeledes kan afbrydes, såfremt at hævdende selv bekender at denne var klar over den uberettigede råden (Pagh, 2017, s. 713).

5.7 Særlige tilfælde vedr. søterritoriet

Hævdserhvervelse på søterritoriet er et emne, som der ikke foreligger domstolsafgørelser på, hvorfor en ræsonnering af gældende regler for ejendomserhvervelse på søterritoriet er interessant at belyse. Ejendomme som grænser mod søterritoriet afgrænses ved linjen for højeste daglige vandstand, hvortil søterritoriet starter, jf. VMA afsnit 7.3.3. Opstår der med tiden landdannelser, som er sammenhængende med bredejers ejendom, tilfalder dette areal retmæssigt bredejeren, hvorfor der ikke er tale om ejendomsberigtigelse ved hævd, men ejendomsberigtigelse ved naturlig tilvækst, jf. VMA afsnit 7.3.3. Såfremt en bredejer råder over en ø i søterritoriet kan denne ikke berigtiges på samme måde, da øen ikke retmæssigt tilfalder bredejeren, men derimod staten. Alle nyopståede øer på søterritoriet håndteres af naturstyrelsen og er dermed underlagt disses adkomst, jf. VMA afsnit 7.3.3. Dermed vil uberettiget uimodsagt benyttelse af øer på søterritoriet, efter øvrige gældende hævdsprincipper, føre til hævd efter 20 år, da der ikke forekommer regler, som modsiger at en sådan erhvervelse vil kunne lade sig gøre. Dog er det et fortolkningsspørgsmål, hvorvidt ejendomsberigtigelse som følge af hævd vil kunne lade sig gøre, da en ø ikke pr. definition er et tilgrænsende areal, som er kravet for at en ejendomsberigtigelse kan foretages, jf. VMA afsnit 13.2.1. Det er dog til fortolkning, hvorvidt der med denne vejledning ekskluderes øer, da disse ikke er tilgrænsende, men samtidig ikke har andre ejendomme beliggende mellem sig. Denne type hævdserhvervelse kan der ikke tages stilling til ved en skelforretning, da en

ø enten vil udgøre en hel ejendom eller en særskilt beliggende del af en ejendom og der ved en skelforretning kun kan tages stilling til forskudte ejendomsgrænser jf. VEJ nr. 61 af 12/06/2003. Der kan argumenteres for, at der kan vurderes hævdserhvervelse på øer under skelforretninger, såfremt det blot er en del af en ø der ønskes hævdserhvervelse på.

I retspraksis kan det konkluderes, at emnet vedr. øer i søterritoriet beskrives meget sparsomt, og ikke noget sted beskrives på en restriktiv måde, der kunne henlede til at tro at hævdserhvervelse ikke kan lade sig gøre. Ramhøj har tidligere beskrevet øer, og holme, på søterritoriet som noget der tilhører staten. Dette gør sig gældende uanset om disse senere skulle blive landfaste (Ramhøj, 1998, s. 34). Med dette mener Ramhøj sandsynligvis, at det drejer sig om tilfælde hvor der opstår en tilvækstssituation, som forbinder øen og gør den landfast, da øer ikke som sådan er bevægelige. Ramhøj mente dog ligeledes at ejendomsretten er bestemt ud fra den nye landdannelses ophav. Hvorvidt den er startet som odde eller ø mente han dog ikke havde betydning, såfremt der var udøvet en råden i 20 år som kan begrunde hævd (Ramhøj, 1998, s. 35). Dermed understøttede Ramhøj, at der ikke kan udledes noget fra retspraksis, som forhindrer hævdserhvervelse.

5.8 Delkonklusion

Gennem en analyse af retspraksis, bestående af love, bekendtgørelser, vejledninger, domstolsafgørelser, samt førende litteratur, kan seks overordnede hævdsbetingelser opstilles og uddybes. Nedenfor er en koncis opstilling af hævdsprincipperne, som opsummerer hvad det kræves at vinde hævd efter 20 års råden, dog med flere underliggende kriterier, som er uddybet i foregående afsnit.

Intensiv ejers råden - Der skal rådes, med en intensitet og karakteristik, som vil være forventeligt af en ejer på pågældende areal.

Afgrænset indretning - Den udøvede råden skal kunne bevises afgrænset til en fast synbar grænse, som ved alderstidshævd ikke behøver at være synbar.

Uretmæssig råden - Den udøvede råden skal være uberettiget og der må ikke foreligge aftaler om hævdendes råden, hverken tinglyst eller utinglyst, ej heller med hverken nuværende eller tidligere ejere af ejendommene, såfremt disse aftaler er upersonlige og overdragelige.

Uafbrudt råden - Der må ikke ske afbrydelse af hævd inden de 20 år, i form af enten modråden fra retmæssige ejer, fysisk afskæring fra benyttelse af arealet eller retlige skridt i form af rekvirering af skelforretning.

Privatretlige forhold - Hævdserhvervelse kan som hovedregel ikke vindes mod offentlig regulering, men kan uanset offentlig regulering, såfremt øvrige hævdsbetingelser er opfyldt, vindes på det privatretlige forhold, som ejendomsgrænser er. Der kan altså ikke vindes hævd på anvendelsen, som er i strid med offentlige forskrifter.

Berettiget forventning - Som udgangspunkt kræver hævdserhvervelse, at hævdende har en berettiget forventning om at udøvede råden er retmæssig. I praksis er dette dog uden betydning, da bevis på hævdendes manglende gode tro kun kan fremskaffes ved indrømmelse. Dette princip er dog uden en fuldstændig entydig konklusion.

Analysens resultater bidrog til udarbejdelse af ni spørgsmål, der fungerede som udgangspunkt for indsamling af data for landinspektørpraksis' anskuelse af hævdsbetingelserne under interviewundersøgelsen. Ved benyttelse af resultaterne fra den retsdogmatiske analyse kunne det sikres at de adspurgte landinspektører i interviewundersøgelsen blev præsenteret for, og skulle tage stilling til, de samme problemstillinger, som er taget stilling til i retspraksis. Dermed kunne eventuelle afvigelser mellem landinspektørpraksis og retspraksis kortlægges i den retssociologiske analyse, se kapitel 7, den retssociologiske analyse.

6 Interviewanalyse

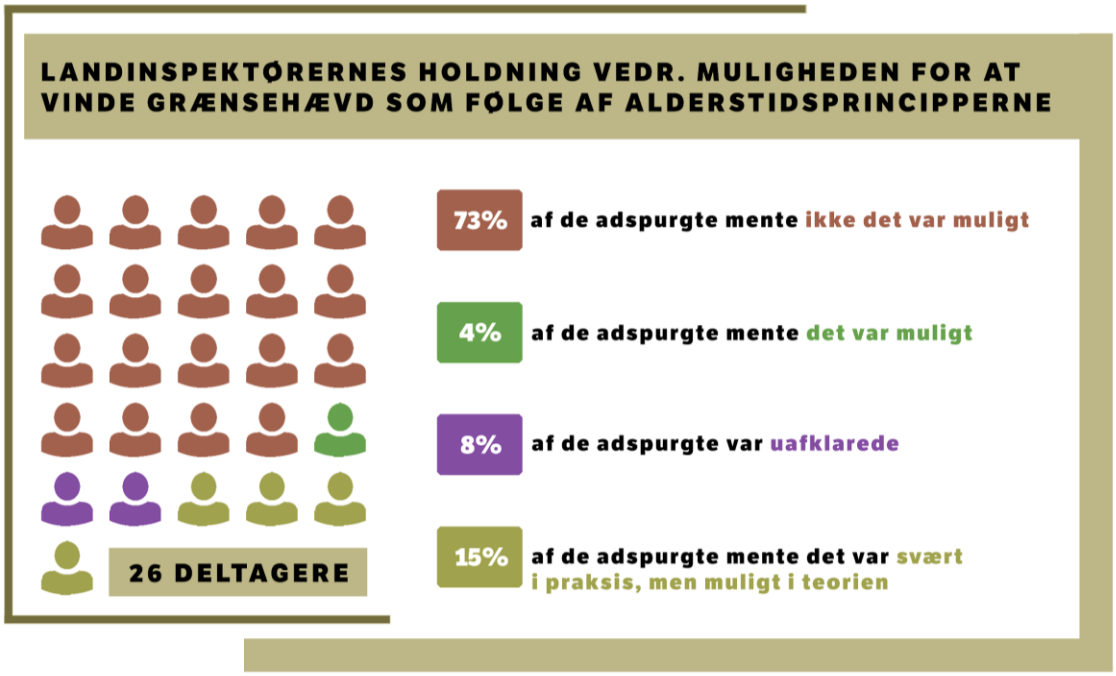
Dette kapitel omhandler landinspektørers praksis for anerkendelse, eller mangel på samme, af grænsehævd. Forrige kapitel forsøgte at danne en forståelsesramme af hævdsbetingelserne gennem gældende lovgivning, domstolsafgørelser og anden litteratur. Denne analyse har til formål at undersøge, hvordan landinspektørpraksis vurderer hævdsbetingelserne, baseret på et ekspertpanel af de mest erfarne landinspektører indenfor fokusområdet hævd og skelforretninger. Ved denne interviewundersøgelse blev der foretaget en kvantificering af svarene, hvor de præcise formuleringer af spørgsmålene optræder af bilag 2 – Interviewspørgsmål- og rationale. Efterfølgende er den retsdogmatiske analyse sammen med kvantificeringen af interviewundersøgelsen sammenholdt i den retssociologiske analyse. Derved er den operationelle retssociologi, med afsæt i netop interviewundersøgelsen undersøgt.

De ni spørgsmål som blev benyttet til at indsamle relevant data fra interviewrespondenterne, er grundstenen for 14 forskellige sammenligningsgrundlag vedr. hævdsbetingelser, som i dette afsnit er beskrevet som scenarier. De ni overordnede spørgsmål dannede, under de foretagne interviews, rammen for et væld af underliggende spørgsmål, som ligeledes er brugbare i en kortlægning af landinspektørpraksis vurdering af hævdsbetingelserne. Underspørgsmålene og validiteten af disse blev understøttet af grundig initierende gennemgang vedr. spørgsmålenes formål, interviewere imellem. I denne analyse er landinspektørernes overvejelser sammenholdt, for at afgøre og kontrollere, hvorvidt der er uoverensstemmelse i landinspektørpraksis. Ved de scenarier, hvor der var en antydning af tvivl og usikkerhed blandt interviewrespondenterne, bliver dette belyst til vurdering af, hvorvidt landinspektørernes overvejelser vil afspejle deres praktiske ageren.

6.1 Scenarie 1 – (Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde grænsehævd, som følge af alderstidsprincipperne)

Dette scenarie har til formål at afdække, hvorvidt landinspektører mener, at grænsehævd kan vindes som følge af principperne for alderstidshævd.

Resultaterne blev udledt direkte af første spørgsmåls besvarelser, se bilag 2 – Interviewspørgsmål- og rationale. Såfremt landinspektørerne afviste muligheden for benyttelse af alderstidsprincipperne ved grænsehævd, blev de bedt om at give et svar, ift. hvorvidt de kunne forestille sig nogle eksempler, hvor det kunne give mening at benytte begrebet. Hvis de adspurgte stadig ikke mente det var muligt, blev der vha. vignette-teknikken opstillet en situation, eksempelvis i en skov, hvor den fysiske afgrænsning kan fremtræde udflydende og nærmest ikke eksisterende.



Figur 6-1: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for an vinde grænsehævd som følge af alderstidsprincipperne

De generelle besvarelser viste, som ses på ovenstående illustration, at størstedelen af landinspektørerne ikke vurderer at grænsehævd, kan vurderes som følge af principperne for alderstidshævd. Svarene bar præg af udtryk som ordinær hævd, en 20 års hævd og andre betingelser, der iflg. dem, gør sig gældende ved grænsehævd.

En enkelt landinspektør vurderede, at der ikke kan forekomme tvivl om, at principperne vedr. alderstidshævd er aktuelle ved grænsehævd. Vedkommende henviste til, at alderstidshævd oftest bliver beskrevet ifm. servituthævd, men i tilfælde, hvor der ikke er en klar defineret grænse, kan principperne anvendes ifm. grænsehævd. Der blev yderligere berettet, at en klar defineret grænse kan kategoriseres som hegn, mur eller hæk. Eksempler, hvorved vedkommende vil benytte alderstidshævd, består af dyrkningsgrænser, tilfældige

stensætninger og skovarealer, hvor der ikke er en markant visuel grænse. Ydermere gjorde interviewrespondenten opmærksom på, at denne på daværende tidspunkt havde en aktiv skelforretning, hvor alderstidsprincipperne muligvis skal benyttes. Landinspektørens holdning mødte opbakning ved yderligere fire landinspektører, der vurderede at principperne var svære at benytte i praksis, men teoretisk muligt. Opbakningen forekom bl.a. ved udmeldinger såsom: "*ja, hvor grænsen ikke er så tydelig, men stadig har været der ... eksempelvis 2 kornsorter ... det afhænger af hvor skarpt den kan defineres år for år"* og *"det kommer formentlig ikke til at vedrøre alle landinspektører. efter min overbevisning er det kun meget få der prøver det.*", jf. bilag 3 – Transskribering af interviews nr. 15 og 25.

Eftersom en klar majoritet af interviewrespondenterne vurderede, at det ikke er muligt at anvende principperne om alderstid ifm. grænsehævd, er det iøjnefaldende at en landinspektør skiller sig ud, ved overbevisende at have en anden holdning og samtidigt praktiserer denne. Yderligere at fire landinspektører vurderede at det var teoretisk muligt, da netop størstedelen vurderer, at dette ikke er muligt. En landinspektør opfattede selve ejendomsberigtigelse, som noget der tager udgangspunkt i noget synbart. Derudover ytrede vedkommende, at forudsætningen for erhvervelse af ejendomshævd, foreligger ved manglende reaktion på igangværende uretmæssig råden. Yderligere blev der argumenteret for, at en ejer ikke vil have mulighed for at modråde, hvis der foregår en usynbar råden. Afslutningsvist blev der ytret, at vedkommende ikke kunne forstå, hvad det er for noget vrøvl, at alderstidsprincipperne skulle kunne benyttes ved grænsehævd.

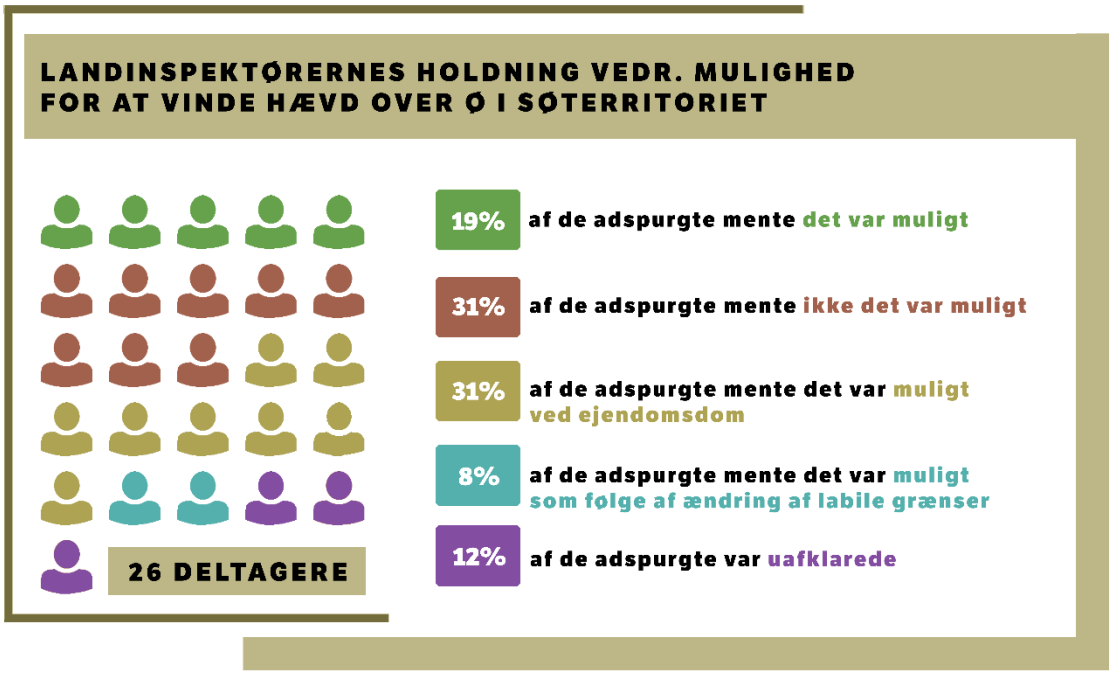
Det kan altså konkluderes, at der er en klar majoritet i landinspektørpraksis, som mener, at alderstidsprincipperne ikke kan benyttes ifm. grænsehævd.

6.2 Scenarie 2 – (Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet)

Det andet scenarie omhandler landinspektørpraksis' holdning til hævdserhvervelse på øer i søterritoriet.

Resultaterne benyttet til denne kategori, blev udledt direkte af andet spørgsmål. Da tonen ved de fleste interviews, bar præg af værende uformel og blød, blev der fra interviewrespondenterne, ofte spurgt yderligere ind til forståelsen af spørgsmålet. Disse spørgsmål omhandlede bl.a., hvorvidt øen er blevet landfast, om det er en nyopstået ø og hvorvidt øen er opstået ved eksempelvis landhævning.

For de landinspektører, der vurderede, at det er muligt at vinde hævd, var deres ræsonnement, at de ikke kan se hvorfor det ikke skulle kunne lade sig gøre. Så længe der er rådet med en ejers råden f.eks. ved beplantning af træer, opstillelse af permanente objekter, påbegyndelse af udgravningsarbejde, opførelse af hus, etablering af landbrugsdrift, jagt eller evt. indhegning af areal, for at udelukke andre i at udføre en ejers råden, mener disse at der kan vindes hævd.



Figur 6-2: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet

Som det kan anskues på ovenstående illustration, vurderede størstedelen, at det er muligt at erhverve hævd på en ø på søterritoriet. Derudover vurderede samme antal, at der bør søges en ejendomsdom for arealet, for at adkomsten kan tilkendes hævdende. Ejendomsdommen blev anskuet som en løsning fra flere, med den begrundelse at der ikke forekommer et tosidighedsforhold. Derved kan der, gennem landinspektørernes overvejelser, argumenteres for, at det er muligt at få adkomst på arealet, ved enten hævd eller en ejendomsdom. Grunden til at flere af landinspektørerne overvejede muligheden for hævd, er begrundet i et scenarie, hvor øen er matrikuleret og har adkomst, hvorved der forekommer et tosidighedsforhold.

Overvejelserne for at det ikke er muligt at erhverve hævd, blev begrundet ved at arealerne eksempelvis ikke er tilgrænsende, hvor andre sidestillede problematikken med offentlige veje. Derudover vurderede enkelte, at spørgsmålet om god tro kan blive aktuel.

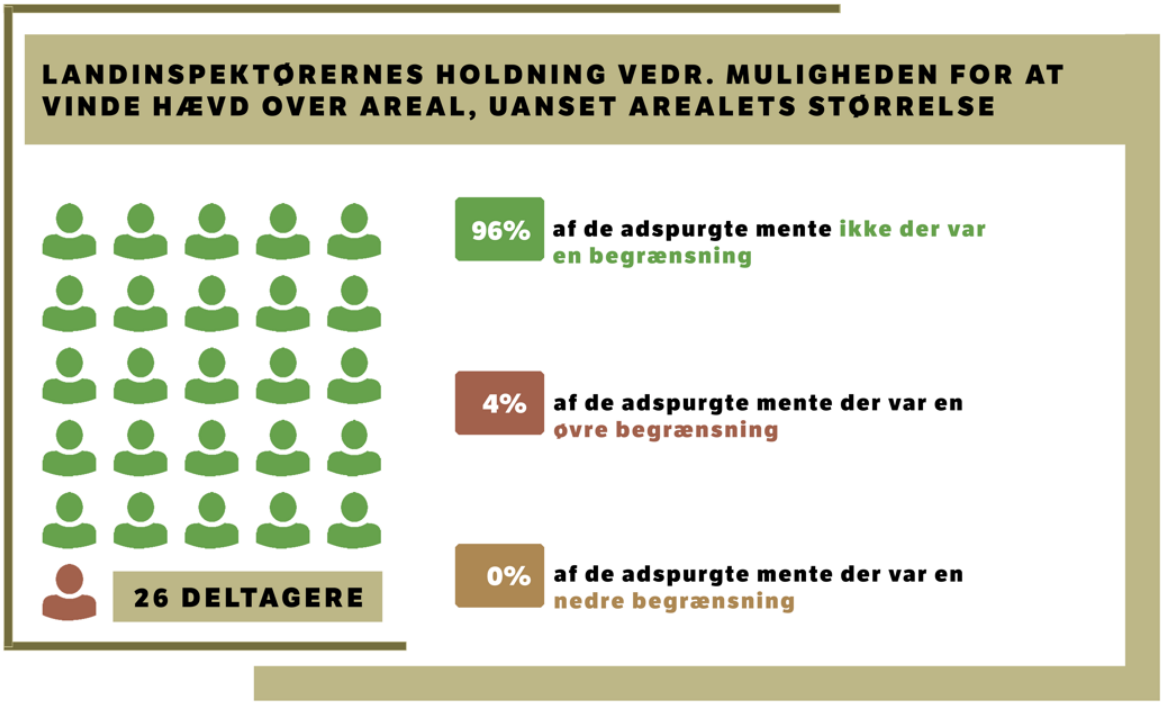
Enkelte landinspektørers overvejelser omhandler, hvorvidt det er muligt at gennemføre en skelforretning for øen. Såfremt scenariet omhandlede en del af en ø og den ene parts ejendom er "*tilgrænsende*" vil dette kunne lade sig gøre.

Indtrykket af Landinspektørernes selvsikkerhed ved dette spørgsmål var overvejende usikkert. Der blev ofte givet udtryk for, at de skulle læse op på emnet, for at give et kvalificeret bud. Derudover blev det påpeget, at det er et meget teoretisk spørgsmål, hvor

konklusionen er at landinspektørpraksis ikke er enstemmig vedr. denne problematik med et flertal overvejende vurderer, at der kan vindes adkomst på øen.

6.3 Scenarie 3 – (Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over areal, uanset arealets størrelse)

Tredje scenarie blev udledt af spørgsmål 3. Dette spørgsmål blev oftest besvaret i to sekvenser, da det behæfter sig på, hvorvidt der er en øvre og en nedre grænse for størrelsen af en hævdserhvervelse.



Figur 6-3: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over areal, uanset arealets størrelse

Svarene og dels landinspektørernes hurtige svar, karakteriserede landinspektørernes generelle selvsikkerhed i dette spørgsmål, hvor 25 af 26 landinspektører er enige om, at der ingen arealmæssig begrænsning for erhvervelse af ejendomshævd er. Det forhold at landinspektørernes besvarelser var meget ensartede, kan tolkes som en tydelig entydig forståelse af retspraksis på dette område. Nogle af de forhold landinspektørerne dog fremhævede, er bl.a. målenøjagtighed, definitionsnøjagtighed og målebladenes datering, som kan fortolkes som en nedre grænse. Yderligere blev MIAs håndtering af hele kvadratmeter nævnt, der dannede grundlag til forundring ved enkelte af de adspurgte, da de ikke i praksis havde erfaring med lign. situationer. En enkelt landinspektør havde en nedre begrænsning på en kvadratmeter, som følge af situationen med MIA, hvorfor dette muligvis har haft eller fremtidigt vil få indflydelse på vedkommendes hævdsvurdering. Der blev ligeledes påpeget en begrænsning, såfremt grænsen er defineret af hække, som blev diskuteret ved flere interviews. Diskussionen vedr. hække udformede dog ikke en kvantificering og dermed en kategori for sig selv, da der ikke konsekvent blev spurgt ind til dette. Der blev dog henvist og ytret holdninger til dommen, U.2014.281 Ø, der kunne danne

grundlag for afvigende fastlæggelse af skel i landinspektørpraksis, da flere landinspektører tenderer til at fastlægge skellet i midten af en hæk. Dette kunne være interessant at undersøge yderligere, da der selvsikkert blev ytret forskellige holdninger til håndtering af hævdssager vedr. hække.

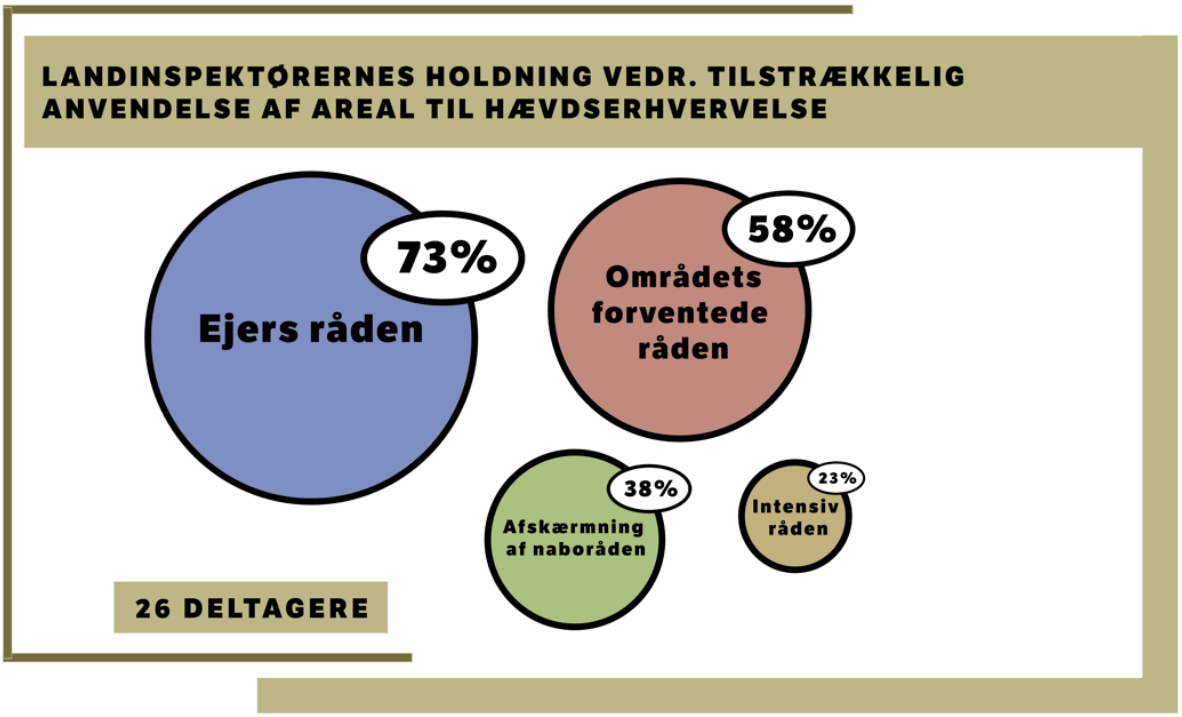
En enkelt landinspektør vurderede, at det må være en vurderingssag, hvorvidt der er en øvre grænse og påpegede, at den hævdende må formodes ikke at være i god tro. Dette var dog et enkeltstående tilfælde og samtlige af de øvrige interviewrespondenter vurderede enstemmigt, at der principielt ikke er nogen størrelsesmæssig begrænsning.

6.4 Scenarie 4 – (Landinspektørernes holdning vedr. tilstrækkelig anvendelse af areal til hævdserhvervelse)

Det fjerde scenarie omhandler, hvorledes et areal generelt skal anvendes tilstrækkeligt til at kunne medføre hævdserhvervelse. Dette scenaries resultater er eksplicit udledt af fjerde spørgsmål, og er i mange tilfælde allerede besvaret, da interviewrespondenterne klarlagde deres opfattelse af denne kategori under første spørgsmål vedr. alderstidsprincipperne, hvor de belyste hvad de mener en tilstrækkelig råden er.

Interviewrespondenterne ræsonnerede sig typisk frem til fire forskellige kendelige udtryk vedr. tilstrækkelig råden. Ved dette spørgsmål kunne landinspektørerne frit berette, hvilke overordnede kriterier ift. råden, de anser for nødvendige ved hævdserhvervelse. Disse kriterier overlappede i nogle tilfælde, hvorfor landinspektørernes udtalelser er inddelt i fire forskellige kriterier, hhv. ejers råden, områdets forventelige råden, afskærmning af naboråden og intensiv råden. På denne måde kunne de adspurgtes udtalelser falde under flere forskellige kategorier, og er derfor ikke afgrænset til en enkelt. I kategoriseringen er en ejers råden vurderet som værende en generel ejers råden, der både behæfter sig på områdets forventede råden og/eller en for dem generel forståelse af begrebet. Flere af landinspektørerne benyttede formuleringen en naturlig ejers råden, som til dels danner grundlag for a. Ejers råden og b. Områdets forventede råden. Selve frasen "*områdets forventede råden*" forekom blandt de adspurgte landinspektører, hvor også formuleringer såsom: "*det afhænger meget af stedet, hvis det nu er et sø- og engareal skal der ikke den samme råden til og man skal have rådet over det som det er almindeligt i området at råde over det*", jf. Bilag 3 - Transskribering af interviews nr. 21 og 1, blev nævnt. Disse udtryk blandt flere, blev derfor fortolket til udtrykket områdets forventede råden. Svarmuligheden intensiv råden, blev udledt som en generel betingelse for hævdserhvervelse, da enkelte interviewrespondenter, anså den tilstrækkelige råden som noget, der skal bære præg af en intensiv karakter uafhængigt af forholdene. Kategorien blev tilføjet, da der blev diskuteret sager fra praksis, der kan ses af følgende eksempel: "*Det var et plankeværk ved den sag, der passede fint i en ene ende og så blev den mere og mere forskudt, men ikke ret meget. Det var 15-20 cm. i den ene ende. Det var ikke rådet så intensivt, så der var tale om hævdserhvervelse, fordi det var uplejet areal med brændenælder og ukrudt. Plankeværket havde ikke været vedligeholdt fra den side, der ellers måske kunne påberåbe sig hævd. Det*

var min vurdering at der ikke var vundet hævd." jf. Bilag 3 - Transskribering af interviews nr. 26. En lignende hændelse blev beskrevet af en anden landinspektør, hvorved det kan udledes, at der i landinspektørpraksis kan forekomme en forskellig forståelse af den tilstrækkelige udøvede råden. Hvorvidt det er samme sag, vides ikke med sikkerhed, men det er sammenfaldende at begge landinspektører nævnte og beskrev forholdene i overensstemmelse med hinanden.



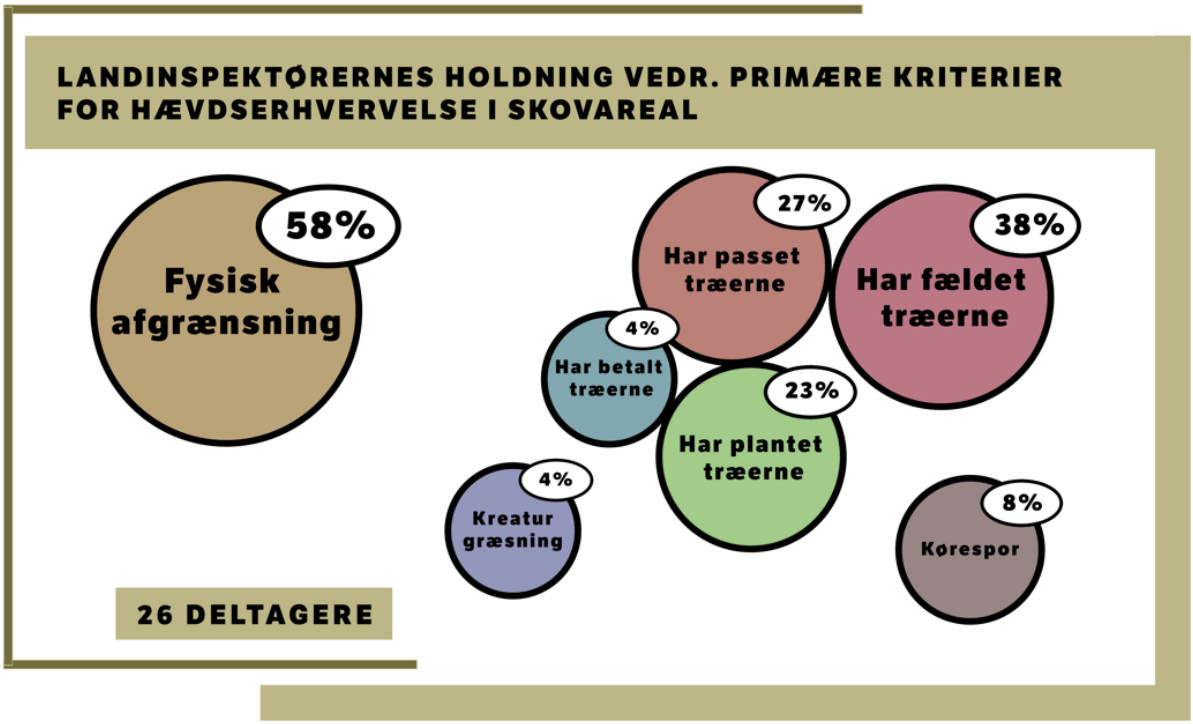
Figur 6-4: Landinspektørernes holdning vedr. tilstrækkelig anvendelse af areal til hævdserhvervelse

Resultaterne kan ses på ovenstående illustration, hvor dette spørgsmål i høj grad fokuserede på, hvordan landinspektørerne holdninger vedr. det overordnede hævdsprincip om råden er. De fleste af landinspektørerne vil, efter interviewernes indtryk, med al sandsynlighed ikke være uenige i, at alle kategorierne er vigtige, men på denne måde kan der opnås indblik i hvilke overordnede kriterier landinspektørerne aktivt vurderer efter under f.eks. en skelforretning. Der var bred enighed om de fleste kategorier, hvor de fleste vurderer hævdserhvervelse, som et begreb, der skal indeholde en ejers råden for at sikre hævdserhvervelse. Kerneprincippet for hævdserhvervelse efter landsinspektørpraksis, kan derfor konkluderes at være en benyttelse af området som en ejer, hvortil der underliggende er andre kategoriseringer som områdets benyttelse, afskærmning og intensitet. Samtlige landinspektører virkede generelt selvsikre ved besvarelse af dette spørgsmål.

6.5 Scenarie 5 – (Landinspektørernes holdning vedr. primære kriterier for hævdserhvervelse i skovareal)

Afhængigt af interviewets forløb, blev resultaterne for dette scenarie indhentet fra fjerde spørgsmål eller i nogle tilfælde en forlængelse af første spørgsmål vedr. alderstid. I opfølgende spørgsmål af forskellig karakter, men med samme formål blev

interviewrespondenterne venligst bedt om at uddybe, hvordan råden og afgrænsning ville være tilstrækkelig til erhvervelse af hævd vedr. et skovareal.



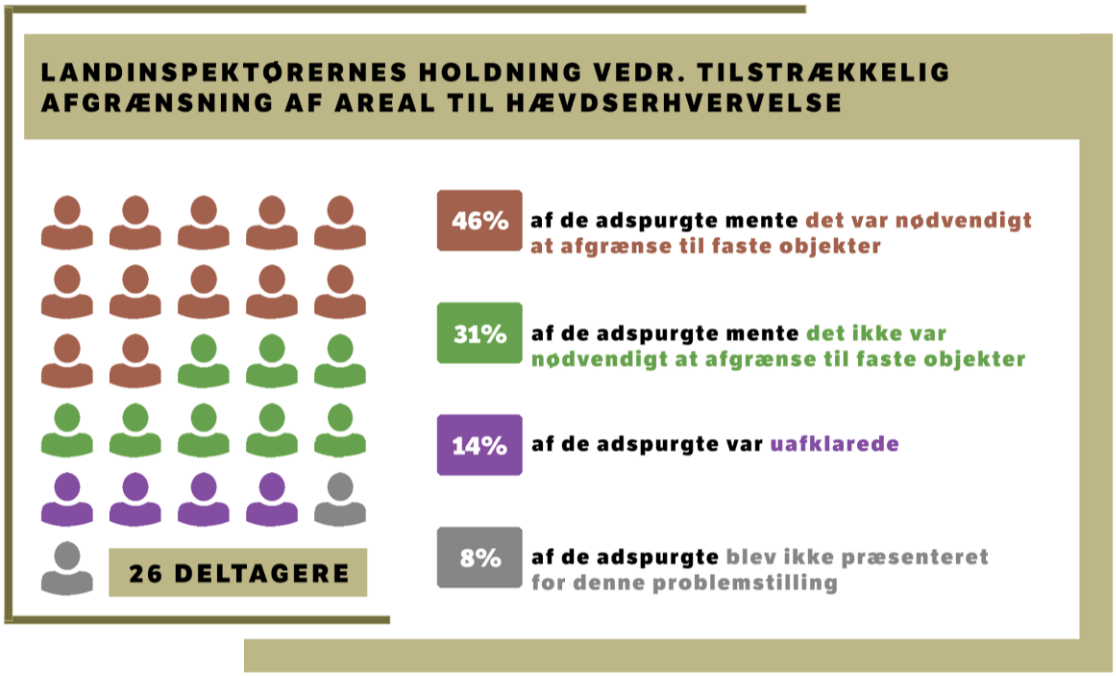
Figur 6-5: Landinspektørernes holdning vedr. primære kriterier for hævdserhvervelse i skovareal

Landinspektørerne påpegede ifm. deres overvejelser, at skovarealer forekommer som ekstensive arealer, hvor enkelte landinspektører fremstod mindre selvsikre sammenlignet med besvarelser fra andre spørgsmål. 15 af landinspektørerne berettede at de primært gjorde sig overvejelser, om hvorvidt der i området forekommer en fysisk afgrænsning. Modsætningsvist påpegede to landinspektører, at en fysisk afgrænsning ikke er en nødvendighed for hævdserhvervelse. Flere besvarelser refererede til udtalelser vedr. en ejers naturlige råden for området som det væsentligste og yderligere, at skovarealer er ekstensive, hvorfor den udøvede råden også må være ekstensiv. Nogle landinspektører havde konkrete overvejelser vedr. bl.a. beplantning, pasning og fældning af træer, hvor kun en enkelt påpegede betaling af træer, som værende afgørende. Derudover var der et mindre antal, der påpegede forhold såsom kørespor, skovbundsgræsning af kreaturer, færdsel og jagt.

Generelt kan det konkluderes, at landinspektørpraksis ikke på simpel vis, kan kategorisere hvad hævdserhvervelse i skov kræver. Hovedparten mente, at en fysisk grænse i skoven er afgørende, hvor der blev udtrykt mindst et ækvivalent antal bemærkninger om anvendelsens karakter og udformning, hvorfor det kan konkluderes at landinspektørbranchen har forskellige holdninger til vigtigheden af de forskellige kriterier.

6.6 Scenarie 6 – (Landinspektørernes holdning vedr. tilstrækkelig afgrænsning af areal til hævdserhvervelse)

Resultaterne fra scenarie 6, blev udledt af spørgsmål 5, som søgte landinspektørernes holdning til hvordan en råden kan karakteriseres som værende tilstrækkeligt afgrænset i marken, til at kunne medføre hævdserhvervelse. Interviewrespondenterne definerede, gennem deres overvejelser, selv kriterierne for tilstrækkelig afgrænsning, som typisk kan skelnes ved en gruppering der mener, at det kræver fast afgrænsning f.eks. hegn, mur eller hæk, og en gruppering, der ikke mener, det kræver fast afgrænsning for at kunne vinde hævd, se nedenstående illustration. Flere af de adspurgte berettede en holdning om, at det kan være områdebestemt og derfor bør afhænge af en konkretisering. Argumentation for kategoriseringen og landinspektørernes holdninger fremgår af nedenstående.



Figur 6-6: Landinspektørenes holdning vedr. tilstrækkelig afgrænsning af areal til hævdserhvervelse

Argumentet vedr. områdets karakter, medførte at 14% er under kategoriseringen "*uafklarede*" ved dette spørgsmål. Særligt ekstensive arealer som sommerhuse og skove bragte tvivl, som også kan ses ved scenarie 5.

Nogle landinspektører nævnte landbrugsarealer, som et særligt diskuteret emne, hvor bl.a. en problematik vedr. plovfurer blev diskuteret. En landinspektør henviste til litteraturen, der iflg. vedkommende, beretter at udgangspunktet for hævdserhvervelse er den seneste plovfure, uagtet om landmanden har rådet til netop denne grænse gennem 20 år. Andre berettede, at de vil benytte ortofotos, for at afklare, hvordan grænsen har forløbet de sidste 20 år.

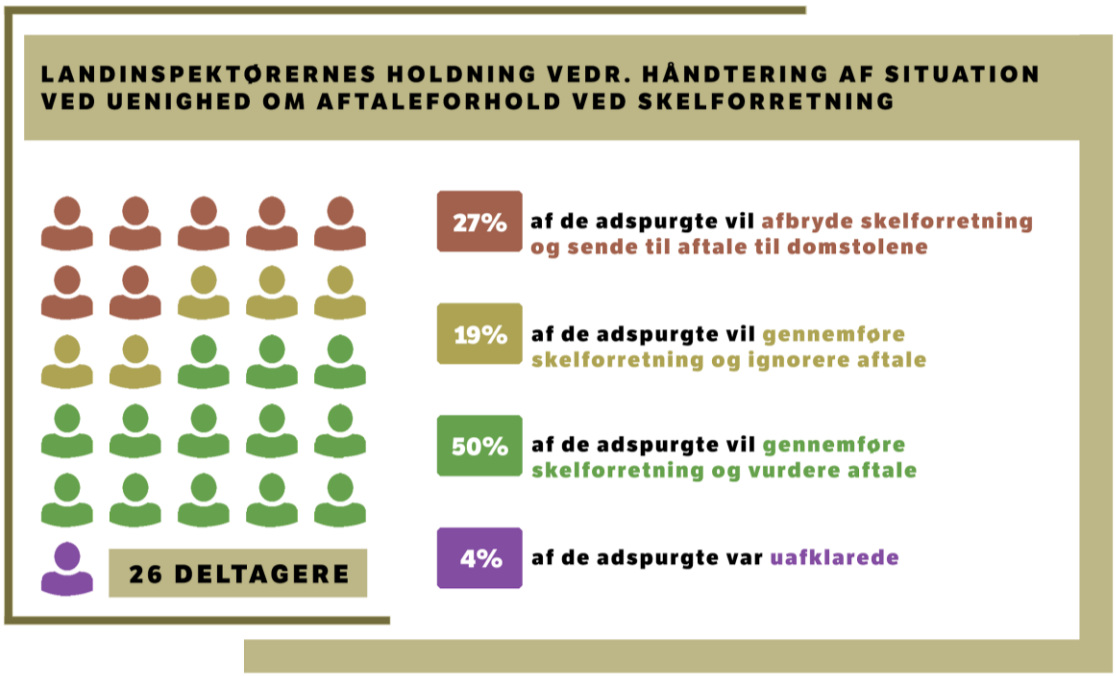
En af de adspurgte, som ikke mener at en fast afgrænsning er nødvendigt, begrundede dette med at denne engang havde deltaget i en skelforretning, hvor et stykke udefinerbart græsareal, som blev benyttet til at vedligeholde hegnet, ligeledes blev vundet. Vedkommende oplevede dette, som udtryk på, at et hegn eller hæks placering er irrelevant, hvis råden kan dokumenteres bag denne grænse. Dermed kan det konkluderes, at en form for dyrknings- eller rådighedsgrænse for enkelte landinspektører kan være tilstrækkelig til hævdserhvervelse.

Landinspektøren, som ved scenarie 1 mener, at principperne om alderstid kan anvendes ved grænsehævd, påpegede ved dette spørgsmål, at den fysiske grænse definerer, hvorvidt der ved grænsehævd kan være tale om alderstidshævd. De tilfælde, hvor der i området ikke er en klar defineret grænse, bør principperne om alderstidshævd benyttes. Vedkommende var ligeledes af den overbevisning, at alderstidsprincipperne for sjældent anvendes i landinspektørbranchen.

Generelt kan det konkluderes at landinspektørpraksis var splittet og ikke entydigt kunne besvare, hvorvidt en fast afgrænsning er nødvendig for hævdserhvervelse. Mange landinspektører vurderede, at det er områdebestemt, hvor der kan forekomme undtagelser. Det generelle indtryk blandt landinspektørerne var, at der bør kigges efter øvrige forhold til vurderingen af, om der er vundet hævd eller ej. Kvantificeringen af scenarie 6 er derfor en forsimplet fremstilling af virkeligheden, men skildrer alligevel en vis grundlæggende separation i branchen.

6.7 Scenarie 7 – (Landinspektørernes holdning vedr. håndtering af situation ved uenighed om aftaleforhold ved skelforretning)

Dette scenarie blev udledt fra diskussionen af vignette-spørgsmålet, spørgsmål 6. Netop dette scenarie bevæger sig på kanten af hvad, som kan karakteriseres hævdsrelateret, men er oplagt at undersøge, da samtlige interviewrespondenter er eksperter i skelforretning. Da en aftale afbryder en hævdssituation, vil en karakteristik af landinspektørernes vægtning af disse aftaler under en skelforretning netop være relevant, da afgørelsen vil ændre sig markant afhængig af landinspektørernes tilgang til dette scenarie. Nogle interviewdeltagere spurgte, om der var mundtlig eller skriftlig aftale, hvilket indikerede en forskellighed i vægtningen af disse. Typisk blev landinspektørerne præsenteret for en situation, hvor den ene part påstår at være i besiddelse af en aftale om et areal, hvor modparten vil påstå at aftalen ikke er gyldig. Landinspektørernes svar på dette spørgsmål kan opdeles i tre typiske måder at håndtere aftaler på under en skelforretning, som det fremgår af illustration nedenstående illustration.



Figur 6-7: Landinspektørernes holdning vedr. håndtering af situation ved uenighed om aftaleforhold ved skelforretning

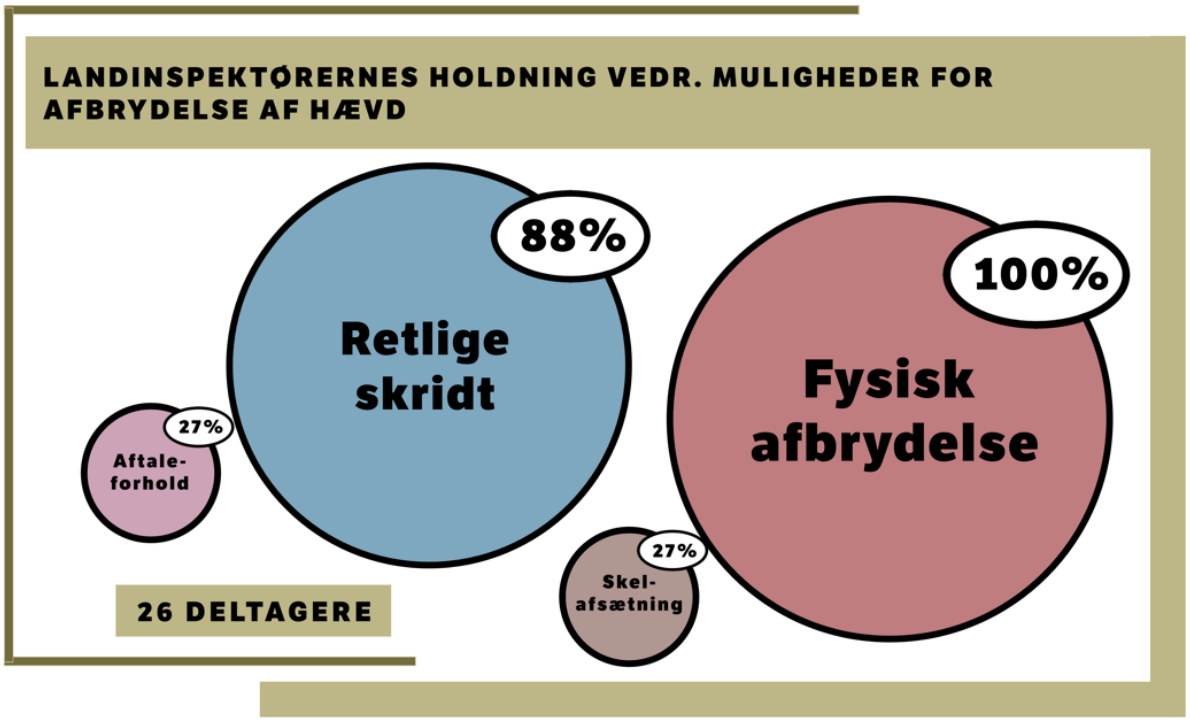
Landinspektørernes overvejelser er overvejende forskellige, hvoraf en gruppe konsekvent ikke vil forholde sig til aftaleforholdet, men i stedet sende den til afgørelse ved domstolene. Andre vælger at ignorere aftalen og fortsætte skelforretningen, hvor den største gruppe vælger at foretage en vurdering af aftaleforholdet mhp. en gennemførsel af skelforretningen, som ofte beror på et pragmatisk ønske om, at spare tid og omkostninger for alle parter. En landinspektør påstod, at vedkommende skal vurdere aftaleforholdet på en skelforretning og at denne har fået tilladelse til dette af GST. En del af de 50%, som vil vurdere aftalen under skelforretningen mener, at de som landinspektør har tilstrækkelige beføjelser til at træffe en afgørelse om aftalers gyldighed, hvorefter det må være op til domstolene at finde frem til andet resultat. Dermed er der altså en grænse mellem dem, der konsekvent vil sende sagen til domstolene for at få afklaret aftaleforholdet, dem der selv ville foretage en vurdering og dem som vælger at se bort fra aftaler. Fem landinspektører svarede, at de tenderede til at ignorere aftalen, fortsætte skelforretning, hvorefter aftaleforholdet må afgøres ved domstolene. Argumentet for dette var, at landinspektører ikke har beføjelserne til at afgøre sådanne forhold, men at det er god landinspektørskik, at undgå unødvendige omkostninger.

Der forekom altså ved håndtering af aftalers gyldighed forskellige overvejelser blandt landinspektørerne, hvor det bl.a. er væsentligt at påpege, at omkring halvdelen af landinspektørerne overordnet set har en forståelse af, at det er domstolene, som har beføjelserne til at afgøre aftaleforholdet. Det kan dermed konkluderes, at udfaldet af sager med aftaleforhold ofte afhænger af landinspektørernes holdning på dette område.

6.8 Scenarie 8 – (Landinspektørernes holdning vedr. muligheder for afbrydelse af hævd)

Dette scenarie omhandlede, hvad der som ejer af fast ejendom iflg. landinspektørerne kræves, for at afbryde en igangværende uretmæssig råden. Resultaterne blev udledt at spørgsmål 7.

Overordnet udstrålede landinspektørerne stor selvsikkerhed ved dette spørgsmål, hvor størstedelen af landinspektørernes overvejelser er meget ensartede. Samtlige af de adspurgte nævnte fysisk afbrydelse, som en mulighed, hvor udtryk som aktiv modråden ofte blev nævnt. 23 ud af 26 interviewrespondenter nævnte ligeledes retlige skridt som en mulighed ved f.eks. at bestille en skelforretning. Det er nævneværdigt, at der ikke direkte blev spurgt, hvorvidt en skelforretning el.lign. er nok til at afbryde en hævd, men at interviewrespondenterne selv ræsonnerede sig frem til dette.



Figur 6-8: Landinspektørernes holdning vedr. muligheder for afbrydelse af hævd

En landinspektør vurderede at, en anerkendelse med underskrift af et skel efter eksempelvis 16 år, ikke er nok til at afbryde en råden. Hvis samme råden fortsætter i yderligere syv år, er betingelsen for ordinær hævdserhvervelse opfyldt, hvorefter det er muligt at statuere hævd, på trods af en anerkendelse af skellet med en underskrift syv år forinden. En anden landinspektør påpegede, at der ved nyetablerede skel som eksempelvis udstykning, ikke kan vindes hævd, hvorimod det er muligt ved eksempelvis en skelfastlæggelse med underskrift, og udtrykte at der ikke var så mange landinspektører, der er klar over dette forhold. Dette blev til dels understøttet af yderligere to landinspektører, der til forskel fra tidligere eksempel, virkede mindre selvsikre ved dette forhold. Deres formuleringer bestod nemlig af,

at de ikke er sikre på at en skelfastlæggelse i sig selv er nok til at afskære den igangværende råden. Dette forhold blev kun belyst af en mindre del af landinspektørerne, hvorfor det ud fra den afgrænsede mængde var svært at drage en endelig konklusion. Det er derimod et væsentligt forhold, da det alene påhviler landinspektøren at fremskaffe de oplysninger, der er nødvendige til at træffe en afgørelse om beliggenheden af en ejendomsgrænse, jf. VSF 4.3. Ligeledes må landinspektøren sammenholde og vurdere bl.a. oplysninger fra matriklen, jf. VSF 4.3, hvor det antages at dette indebærer nyeste måleblade. Det påhviler ligeså landinspektøren at sammenholde parternes og andres forklaringer om eksempelvis hegn og dets alder, jf. VSF 4.3, hvilket yderligere fordrer relevansen, af en undersøgelse af dette forhold, da det er uvist om de fysiske forhold vægter højere end oplysningerne fra matriklen, blandt landinspektører i praksis.

Det kan konkluderes at landinspektørpraksis ikke er i tvivl om at en afbrydelse foregår ved retslige skridt eller ved en fysisk afbrydelse, hvor en mindre gruppe vurderer at en skelafsætning vil være tilstrækkelig.

6.9 Scenarie 9 – (Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et udlagt fællesareal)

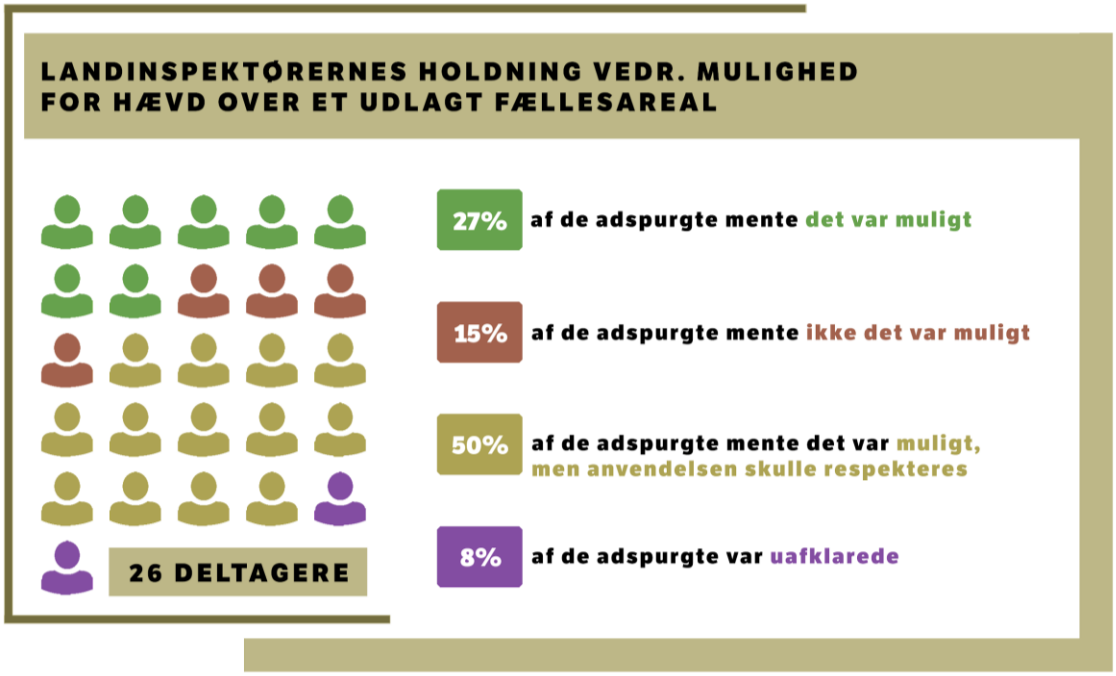
Dette scenarie var et af en række uddrag fra spørgsmål 8, som omhandlede hævd i modstrid med offentligretlig regulering. Der blev indledningsvist ifm. dette spørgsmål, spurgt hvorvidt det var muligt at erhverve ejendomshævd i strid med offentligretlig regulering eller forskrifter. Dermed kom flere interviewrespondenter selv ind på problematikken vedr. fællesareal eller generelt områder udlagt til anden anvendelse, end den aktuelle, i en lokalplan. Selve interviewrunden gav interviewerne et indtryk af, at offentligretlig regulering er noget der har fået mere opmærksomhed de seneste 10 år. Indtrykket blev dannet, da enkelte interviewrespondenter selv udtrykte, at de ikke førhen har betragtet det som et forhold, de har haft i overvejelserne ved vurdering af hævd.

Iflg. størstedelen af interviewrespondenterne er det muligt at erhverve hævd i strid med et udlagt fællesareal gennem en lokalplan, hvor anvendelsen dog skal respekteres. Det blev påpeget, at tidspunktet for lokalplanens vedtagelse er væsentligt, da det kan være udslagsgivende for den senere anvendelse. Nogle interviewrespondenter kom med bemærkninger vedr. de anvendelsesmæssige forhold, såsom "*Jeg har flere gange spurgt, når politiet har stoppet mig herude på vejen og jeg har sagt "Prøv at høre, jeg har kørt for stærkt her i 25 år på den her strækning.", men det må jeg jo ikke til at starte med, så der er ikke noget at gøre.*", jf. Bilag 3 - Transskribering af interviews, og satte på denne måde spørgsmålstegn til, hvordan der skal kunne vindes hævd på en ulovlig anvendelse. Andre gjorde sig overvejelser om, hvorvidt myndighedspassivitet kan medføre en ændring af anvendelsen.

En landinspektør mente, at en lokalplan blot er en politisk tilkendegivelse, der ikke forholder sig til matrikulære grænser. Dette ræsonnement gjorde, at vedkommende ikke vil tjekke en

lokalplan forinden og at anvendelsen heller ikke bør respekteres. Samme gruppering argumenterede for, at lokalplaner giver muligheder og ikke rettigheder. En landinspektør fremhævede en dom fra Vestre Landsret, som vedkommende mener er forkert. Landinspektøren pointerede, at fokus bør ligge på Udstykningsloven, da denne beretter hvilke forhold der skal iagttages ved arealoverførsel, sammenlægning og udstykning og netop ikke ejendomsberigtigelse. Ved at vedkommende fortolker Udstykningsloven og i den henseende ikke skal iagttage anden lovgivning ved ejendomsberigtigelse, blev der spurgt om hævd tilsidesætter al lovgivning, hvortil der både blev svaret ja og nej, da der i Danmark er forbudslovgivning.

Fem landinspektører mener ikke det er muligt at anerkende hævd i strid med et udlagt fællesareal. Begrundelserne for deres overvejelser forlød bl.a., at arealer udlagt som fælles, er fælles og dermed umuliggør hævdserhvervelse grundet status som medejer. Andre overvejelser forlød, at hævdende ikke vil være i besiddelse af tilstrækkelig god tro.

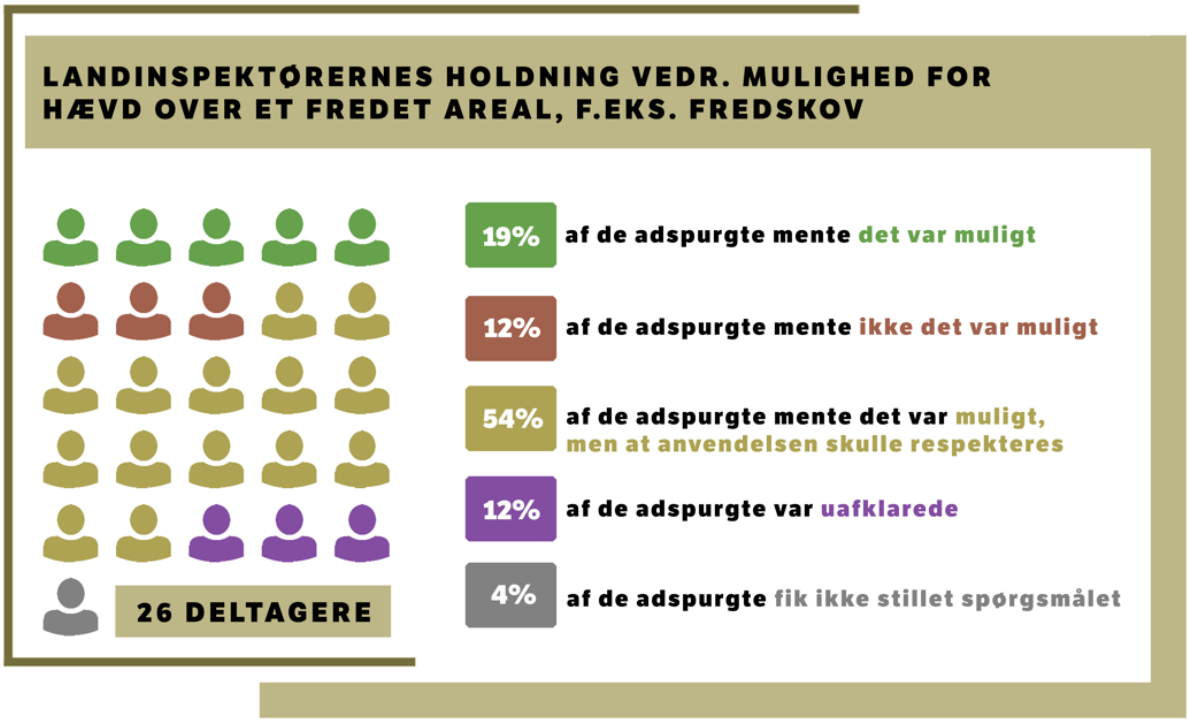


Figur 6-9: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et udlagt fællesareal

Landinspektørerne fremstod generelt overvejende tvivlende. Flere landinspektører anerkendte, at det er et forhold, som er vanskeligt at forholde sig til og det har fået mere og mere opmærksom de seneste 10 år. Enkelte landinspektører virkede afklarede og selvsikre, bl.a. ved udtalelsen om, at Vestre Landsret har afsagt den forkerte afgørelse og ond tro afskar muligheden for hævdserhvervelse. Iflg. svarene som kan ses på ovenstående illustration, kan det ligeledes konkluderes, at svarene er en smule spredt, dog med klar enighed om, at det godt kan lade sig gøre at vinde hævd. Hvorvidt anvendelsen efterfølgende skal respekteres, er der ligeledes uenighed omkring, hvor de fleste mener, at der ikke kan vindes hævd på en retsstridig anvendelse.

6.10 Scenarie 10 – (Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et fredet areal, f.eks. fredskov)

Dette scenarie hang i overvejende grad sammen med scenarie 9 og blev udledt af samme spørgsmål. Med dette spørgsmål kan det vurderes om landinspektørerne mener at der er forskel på hævd i strid med udlagte arealer i en lokalplan og fredede arealer. Konklusionen blev omtrentligt det samme som scenarie 9, hvor princippet fra forrige spørgsmål optræder igen vedr. at flertallet mente at der godt kan vindes hævd, men at anvendelsen fortsat skal respekteres, der ligeledes ses på nedenstående illustration.



Figur 6-10: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et fredet areal, f.eks. fredskov

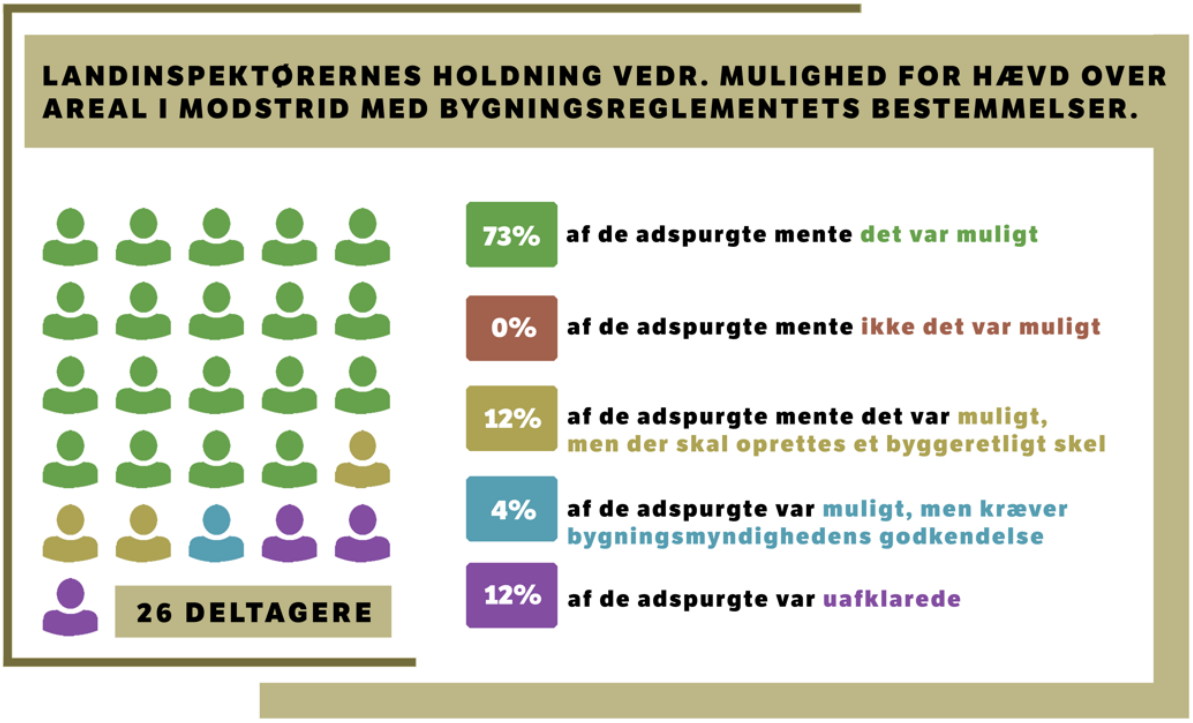
Flere landinspektører ligger vægt på, at der i praksis som udgangspunkt ikke ønskes flere ejere på en skov end der er i forvejen. Ud fra landinspektørernes overvejelser, kan der anskues en tendens, hvor der overvejende sker en ophævelse af fredskovspligten for små arealer, hvor større arealer overvejende opretholdes med fredskovspligt. Flere af de adspurgte berettede ligeledes, at fredskovslinjen i situationer kan fremstå udflydende og knapt så veldefineret, da enkelte interviewrespondenter oplevede, at der for et areal underlagt fredskovspligt, ikke har stået nogle træer el.lign. For sådanne situationer mener flere landinspektører, at dette advokerer for ophævelse af fredskovspligten ved netop mindre ejendomsberigtigelser. Der blev yderligere nævnt, at der kræves godkendelse fra skovmyndigheden, som kan fremstå restriktiv. Der blev blandt enkelte landinspektører nævnt, at skovfogeder er overbevist om, at fredskov og Skovloven repræsenterer en offentligretlig forskrift, hvilket gør at de taler mod, at der kan erhverves hævd ved disse arealer.

Resultatet af landinspektørpraksis' vurdering vedr. mulighed for hævd over fredet areal, er derfor i overensstemmelse med scenarie 9 vedr. hævd mod udlagt fællesareal. Et stort flertal mener, at det er muligt at vinde hævd over fredede arealer, hvor hovedparten af disse ligeledes mener at der ikke kan vindes hævd på anvendelsen og fredningsbestemmelsen derfor skal respekteres.

6.11 Scenarie 11 – (Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over areal i modstrid med bygningsreglementets bestemmelser)

Resultaterne for dette scenarie var ligeledes udledt af spørgsmål 8 og omhandlede offentligretlig regulering, hvor spørgsmålet havde til formål at undersøge landinspektørernes overvejelser ift. bygningsreglementets bestemmelser. Som det kan ses på nedenstående illustration, kan det anspores, at landinspektørerne er mere tilbøjelige til at anerkende hævd, der er i strid med bygningsreglementets afstandskrav sammenlignet med fredede arealer og udlagte fællesarealer.

Da interviewrespondenterne blev præsenteret for spørgsmål 8 vedr. offentligretlige forskrifter, nævnte størstedelen byggelov og bygningsreglementet, som det første. Særligt problematikken vedr. en bygnings afstand til skel blev hyppigt diskuteret.



Figur 6-11: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over areal i modstrid med bygningsreglementets bestemmelser

Enkelte landinspektører havde svært ved at acceptere et skel nærmere end 2,5 meter fra en bygning, da denne bestemmelse iflg. dem, sikrer brandforholdene. Disse blev vurderet som værende uafklaret, da de gav udtryk for, at de ikke med sikkerhed kunne berette, hvordan de ville agere i en sådan given situation. Modsætningsvis, som ovenstående illustration

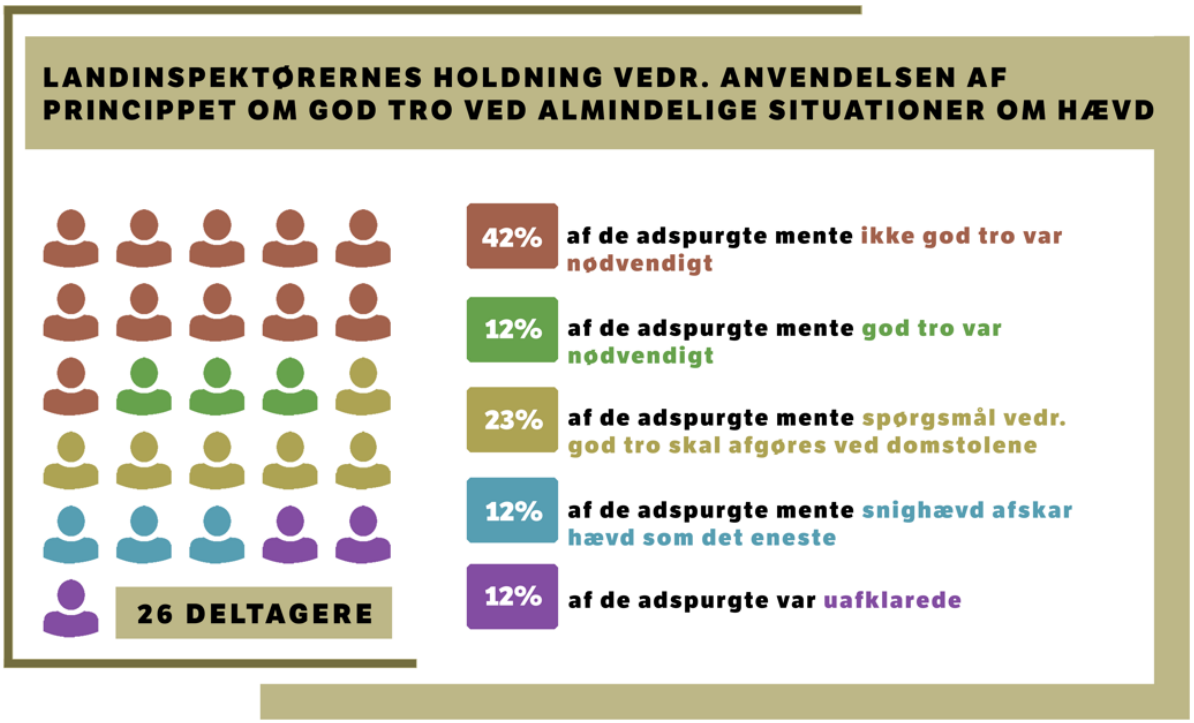
viser, at 19 landinspektører vil anerkende hævd, på trods af at de fleste mener, at dette ville resultere i et ulovligt forhold. De mener derimod, at det må være op til den enkelte ejer at få afklaret forholdende ved kommunen. Af de landinspektører der gav udtryk for, at det er muligt at vinde hævd i strid med denne offentligretlige regulering, nævnte flere ligeledes muligheden for oprettelse af et byggeretligt skel. Dette blev dog ikke nævnt som en nødvendighed, da skelforretninger som udgangspunkt fokuserer på beliggenheden af en ejendomsgrænse. Ingen af interviewrespondenterne anser denne offentligretlige regulering som værende til hinder for hævdserhvervelse. Det er dog væsentligt at påpege, at de få som er uafklaret, tenderer til at udelukke hævdserhvervelse, som følge af dette forhold.

Generelt fremstod landinspektørerne mere selvsikre i deres besvarelse af dette spørgsmål sammenlignet med de andre spørgsmål vedr. offentligretlig regulering. Der er også bred enighed om, at landinspektørpraksis overvejende mener, at hævdserhvervelse er muligt i denne situation, selvom enkelte væver ved etikken af ændringerne, da denne ændring vil efterlade en part med et ulovligt forhold.

6.12 Scenarie 12 – (Landinspektørernes holdning vedr. anvendelsen af princippet om god tro ved almindelige situationer om hævd)

Dette scenarie havde til formål at undersøge, hvorvidt landinspektørpraksis anser det at være i god tro som en nødvendighed for at opnå hævdserhvervelse. Scenariets resultater blev udledt af det niende spørgsmål, som i bred forstand omhandler princippet god tro.

Spørgsmålet blev i nogle situationer omformuleret, så problemstillingen om, hvorvidt lodsejer kan være i for ond tro, blev adresseret. Størstedelen af de adspurgte svarede, at det ikke er nødvendigt at være i besiddelse af god tro ved erhvervelse af hævd. Enkelte interviewdeltagere, svarede med stor selvsikkerhed, at de på ingen måde har forbundet god tro med ejendomshævd. Dette indebar forhold som synlige skelpæle, ignorering af skelpæle og ignorering af påtale. Tre af de adspurgte vurderede, at forhold om lodsejers gode eller onde måtte behandles ved domstolene, som følge af, at det ikke er et forhold landinspektører har kompetencer til at afgøre. Der var ligeledes tre andre, der som følge af spørgsmålet, nævner snighævd som et forhold der kan afskære hævd. Seks interviewdeltagere er uafklaret vedr. principperne om god tro og ejendomshævd, da de har svært ved at vurdere, hvordan de skal forholde sig til denne problematik. Yderligere tre personer er af den opfattelse at god tro er nødvendigt for at erhverve hævd. En enkelt nævnte i forbindelse med spørgsmål 3 vedr. arealets størrelse, at vedkommende vurdererat det må have betydning vedr. sager med store arealer. Dette fastholdt vedkommende og bragte selv forholdet i fokus til dette spørgsmål.

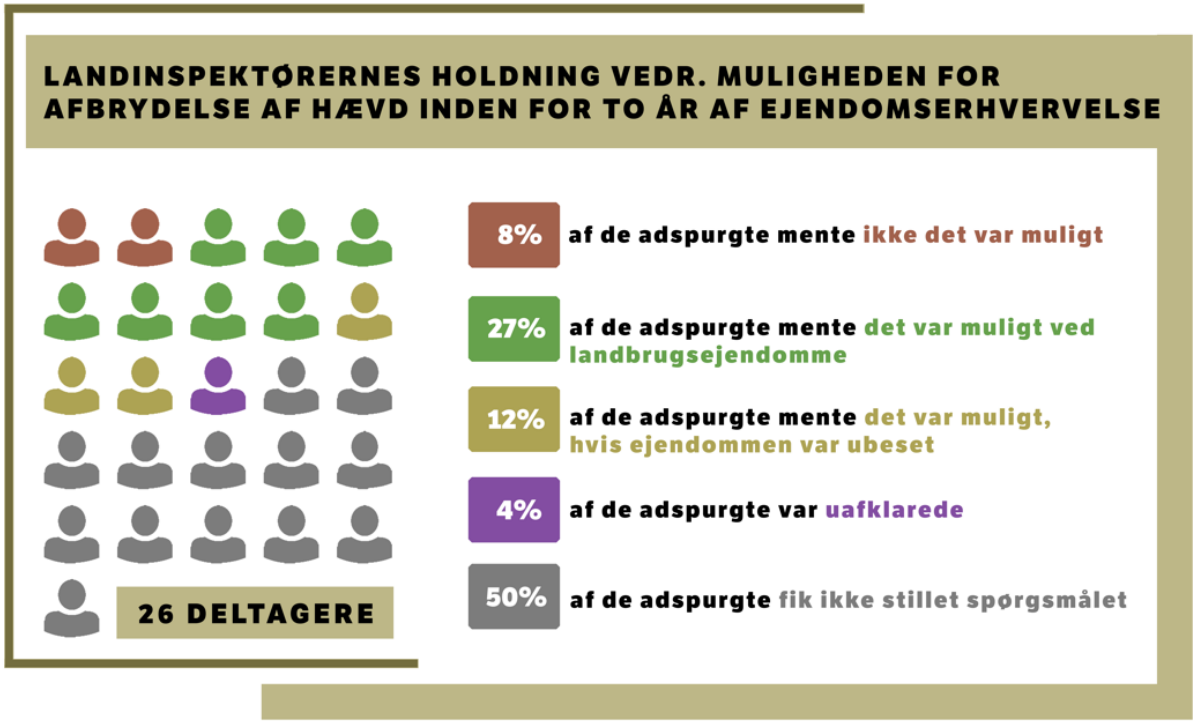


Figur 6-12: Landinspektørernes holdning vedr. anvendelsen af princippet om god tro ved almindelige situationer om hævd

Det kan konkluderes, at der er større usikkerhed at spore på trods af, at majoriteten ikke vurderer at god tro har nogen betydning for hævdserhvervelse. En mindre andel mener, at god tro har indflydelse, hvorend det er et spørgsmål som kan håndteres af en landinspektør eller en domstol. Der fremgår altså ikke en entydig klar holdning fra landinspektørerne vedr. Spørgsmålet om god tro.

6.13 Scenarie 13 – (Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for afbrydelse af hævd inden for to år af ejendomserhvervelse)

Dette scenarie knytter sig til en blanding af afbrydelse af hævd, samt principperne om god tro, hvorfor landinspektørpraksis' holdning til dette blev udledt af hhv. spørgsmål 7 og spørgsmål 9. Scenariet søgte at belyse, hvorvidt landinspektørpraksis finder Tinglysningslovens § 26, vedr. muligheden for afbrydelse af hævd indenfor de første to år af ejendomserhvervelse, anvendelig. Her var det interessant at undersøge om landinspektørbranchen også i denne situation mente, at god tro princippet ikke er nødvendigt eller om der "*købes som beset*" og derfor udelukker muligheden for hævdsafbrydelse. Da interviewrespondenterne blev præsenteret for spørgsmål 9 drejede enkelte selv samtalen ind på Tinglysningslovens § 26, der iflg. dem optræder som eneste tilfælde ved hævd, der omhandler god tro.



Figur 6-13: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for afbrydelse af hævd inden for to år af ejendomserhvervelse

Som illustreret på ovenstående figur, er der en skæv fordeling ift. interviewernes fokus på at stille netop dette spørgsmål. Svarene ved dette spørgsmål illustrerer og behæfter sig derfor udelukkende på interviewrespondenternes holdning til problematikken, på Sjælland, med undtagelse af en enkelt landinspektør i Jylland, der selv bragte bestemmelsen op, som dog ikke blev medtaget grundet fejlbehæftelse for manglende information på resterende jyske interviewrespondenter. Dette scenarie er af denne årsag underlagt større fejlbehæftelse, da kun 13 interviewrespondenter udgør den samlede analyse. Af de adspurgte landinspektører, vurderer størstedelen, at det er muligt at afbryde hævden indenfor 2 år af ejendomserhvervelse, såfremt den er handlet ubeset eller har status som en landbrugsejendom. To af de adspurgte landinspektører vurderede, at det ikke er muligt at afbryde hævden som følge af Tinglysningsloven § 26.

En del mente, at det ikke er en situation landinspektører kan afgøre ved en skelforretning og det derfor er domstolenes opgave at forholde sig til en påberåbelse af hævdsafbrydelse jf. TL § 26. Én enkelt landinspektør svarede, at GST kom med en udmelding fra år tilbage, hvori der stod, at landinspektører gerne må forholde sig til denne paragraf ved en skelforretning, hvis det vurderes relevant. Dermed kan domstolene senere, såfremt den skulle ende der, afgøre problemstillingen samtidig med hævdsproblematikken.

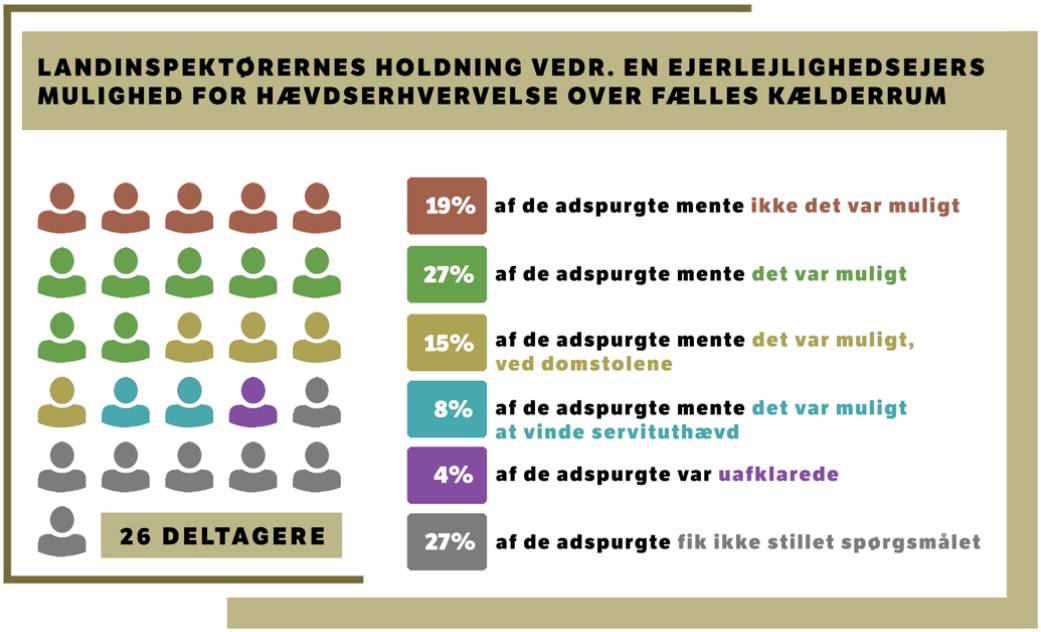
Som det også kan udledes af illustration Figur 6-13: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for afbrydelse af hævd inden for to år af ejendomserhvervelse, kan det konkluderes at en stor majoritet, mener at det er muligt at afbryde hævdserhvervelse, jf. TL § 26, såfremt der er tale om forhold på en landbrugsejendom. Såfremt der er tale om en alm. parcelhusejendom vurderer en mindre andel, at det kræver at ejendommen ikke har

været beset inden køb. Denne konklusion er dog underlagt større fejlbehæftelse end de resterende scenarier, men viser dog en relativ entydig karakteristik.

6.14 Scenarie 14 – (Landinspektørernes holdning vedr. en ejerlejlighedsejers mulighed for hævdserhvervelse over fælles kælderrum)

Dette scenarie repræsenterer en niche situation, som landinspektørpraksis ofte ikke forholder sig til. Resultatet blev udledt af et afsluttende ekstra spørgsmål, som ofte blev stillet i direkte forlængelse af spørgsmålet vedr. god tro. Spørgsmålet blev stillet ved at spørge direkte, om det er muligt at vinde hævd over et kælder-, tag- eller anden eksternt ejerlejlighedsareal som ejerlejlighedsejer.

Generelt var der blandt de adspurgte landinspektører uenighed vedr. håndtering af hævdssager ved ejerlejligheder. Overvejelserne for at hævd ikke kan finde anvendelse ved ejerlejligheder, bestod bl.a. i at hævd eller ejendomsberigtigelse, står foreskrevet og beskrevet i Udstykningsloven samt bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og ikke Ejerlejlighedsloven. Andre landinspektører var afvisende, da der ifm. køb af en ejerlejlighed medfølger et detaljeret kort, som eksakt beskriver udstrækningen af ejerlejligheden, hvorfor ejeren ikke bør være i tvivl om den uretmæssige råden. Andre landinspektører mener, at man som medejer af et fællesrum ikke kan hævde noget som allerede delvist er i egen besiddelse. Modsætningsvis argumenterede andre landinspektører for, at der godt kan vindes hævd over fællesarealer med henvisning til dommen, MAD.2015.514.V. Der blev yderligere fra andre landinspektører beskrevet, at dette er muligt, da registrering og evt. ændringer indberettes hos Geodatastyrelsen. To af de adspurgte mener ikke, at det er muligt med ejendomshævd, men nærmere en brugsrettighed i form af en servitut. Det kunne altså udledes, at der blandt landinspektørerne var tvivl vedr. dette emne, da flere indledte deres overvejelser med at fastslå at de aldrig havde tænkt over situationen før.



Figur 6-14: Landinspektørernes holdning vedr. en ejerlejlighedsejers mulighed for hævdserhvervelse over fælles kælderrum

Enkelte interviewdeltagere reflekterede over, at der må være mange tilfælde, hvor folk har fået lavet ombygninger og ikke berigtiget forholdene. Dette øger incitamentet for at få en afklaring på hvorvidt det vil være muligt og hvem der i så fald burde varetage dette. Blandt de adspurgte var der delte holdninger om, hvorvidt landinspektører har beføjelserne til at kunne berigtige en hævdssituation for ejerlejligheder. Konklusionen på sidste scenarie var at der herskede stor uenighed om hvorvidt det vil være muligt. Spørgsmålet var så uvant at den kvantificering, som undersøgelsen resulterede i, var vag, både som udtryk af manglende interviewrespondenter der fik stillet spørgsmålet, men ligeledes af manglende kvalificerede svar på netop dette scenarie, hvorfor det nok bør genoptages, under mere forberedte og kvalificerede rammer.

6.15 Delkonklusion

Gennem interviewanalysen, blev landinspektørernes holdninger og overvejelser bearbejdet ved en kvantificering og kategorisering. På denne måde kunne der dannes et overblik over landinspektørpraksis' anskuelse af hævdsbetingelserne og konkluderes om branchen havde et fælles grundsyn på en række scenarier. Delkonklusionen herunder har derfor til formål at sammenfatte hvilke scenarier, der danner lighed eller forskel landinspektørerne imellem. Disse resultater bliver herefter benyttet til en kombination af en komparativ analyse, hvor landinspektørpraksis' synspunkter baseret på disse resultater, bliver sammenhold med retspraksis, som udledtes af den retsdogmatiske analyse.

I nedenstående tabel blev resultaterne for samtlige 14 scenarier vedr. hævdserhvervelse illustreret, således at en generel opfattelse af landinspektørpraksis af hævdsprincipperne understreges

Tabel 6-1: Konklusion

Scenarie	***Landinspektørpraksis***
Scenarie 1	Landinspektørpraksis mener, med stor majoritet, ikke det er muligt at benytte alderstidsprincipperne ved grænsehævd.
Scenarie 2	Landinspektørpraksis mener, blot med en lille majoritet, at der er mulighed for at vinde hævd over en ø i søterritoriet, hvoraf halvdelen af disse mener, at der kan vindes adkomst ved ejendomsdom. Der er dog generelt ikke en enstemmig landinspektørpraksis vedr. denne problematik.
Scenarie 3	Landinspektørpraksis mener med fuld overbevisning, at der principielt hverken er en øvre eller en nedre grænse for arealers størrelse ved hævdserhvervelse.
Scenarie 4	Landinspektørpraksis mener oftest at et areal vil være tilstrækkelig anvendt til hævdserhvervelse, såfremt der er rådet med en ejers råden, herunder at

	denne råden bærer karakter af områdets forventede råden.
Scenarie 5	Landinspektørpraksis mener med et flertal, at den mest gængse måde at fastslå hævdserhvervelse i et skovareal er ved en fast defineret fysisk grænse i skoven. Derudover er dokumentation af træfældning nævneværdigt repræsenteret, som en måde at fastslå hævdserhvervelse.
Scenarie 6	Landinspektørpraksis er splittet ved spørgsmålet om nødvendigheden af afgrænsning med faste objekter. Kun en smal majoritet mener, at afgrænsning til faste objekter er nødvendig for hævdserhvervelse.
Scenarie 7	Landinspektørpraksis har ikke en entydig praksis for behandling af aftaleforhold ved skelforretninger og er splittet vedr. spørgsmålet om landinspektørernes vurdering af aftalens gyldighed. En majoritet vil dog uanset gennemføre skelforretningen.
Scenarie 8	Landinspektørpraksis mener entydigt at fysisk afbrydelse, samt retlige skridt er tilstrækkeligt til afbrydelse af hævd. En minoritet, men stadig væsentlig del, af landinspektørerne mener at afsætning af skel, samt etablering af aftaleforhold vil være tilstrækkeligt afbrydende.
Scenarie 9	Landinspektørpraksis mener med stor majoritet, at der godt kan vindes hævd over et fællesareal, hvor flertallet heraf ligeledes mener, at anvendelsen som fællesareal efterfølgende skal respekteres.
Scenarie 10	Landinspektørpraksis mener med stor majoritet, at der godt kan vindes hævd over et fredet areal, hvor flertallet igen mener at fredningsbestemmelsen skal respekteres efterfølgende.
Scenarie 11	Landinspektørpraksis mener entydigt, at der godt kan vindes hævd i strid med bygningsreglementets bestemmelser om bl.a. afstandskrav.
Scenarie 12	Landinspektørpraksis er splittet i spørgsmålet om nødvendigheden af, at være i besiddelse af god tro. Et snævert flertal mener, at det ikke har betydning, men tilstrækkelig mange øvrige respondenter mener at det har indflydelse eller er uafklarede.
Scenarie 13	Landinspektørpraksis mener med stor majoritet, at hævd kan afbrydes de første to år efter hævdserhvervelse, såfremt at køber, køber ejendommen ubeset eller har erhvervet en landbrugsejendom. Reliabiliteten er dog påvirket af de manglende besvarelser ved denne problemstilling.

Scenarie 14	Landinspektørpraksis er splittet vedr. muligheden for at vinde hævd over et fællesareal som ejerlejlighedsejer. En majoritet mener det er muligt, hvor nogle mener det bør foregå ved domstolene, men der er generelt tvivl ved dette scenarie.

7 Retssociologisk Analyse

Dette kapitel har til formål at sammenholde måden, hvorpå retspraksis og landinspektørpraksis anskuer principperne for hævdserhvervelse, for lokalisering af eventuelle uoverensstemmelser. I den retsdogmatiske analyse, blev der gennem analyse af lovgivning, domstolsafgørelser og øvrigt materiale, som kunne tillægges præjudikatsværdi, udarbejdet en konkretisering af retspraksis vedr. betingelserne for hævdserhvervelse. I interviewanalysen, blev holdningerne fra et bredt udsnit af de mest erfarne danske landinspektører på hævdsområdet kvantificeret og i denne analyse, som en kvalificeret fremstilling af landinspektørpraksis, sammenstillet med retspraksis på området. I forlængelse af disse komparative elementer, bliver den operationelle retssociologi undersøgt, hvor en efterrationalisering af landinspektørpraksis' anskuelse af hævdsprincipperne foretages. Det retssociologiske aspekt er særligt beriget af de kvalitative interviews, som bidrog til en grundlæggende forståelse af, hvad landinspektørpraksis influeres af.

7.1 Scenarie 1

Første scenarie omhandler muligheden for anvendelse af principperne for alderstidshævd ved grænsehævdserhvervelse. I retspraksis fremgik det ikke tilstrækkeligt tydeligt at principperne for at alderstidshævd til stadighed kan benyttes. Der kan ikke efter alderstidshævds udskrivelse af loven dokumenteres en offentlig domstolsafgørelse, som påviser en vunden hævd, baseret på alderstidsprincipperne, men der kunne dokumenteres en landsretsafgørelse, som vægter manglende opfyldelse af alderstidsprincipperne i en afvisning af hævdserhvervelse, hvorfor de stadig må være gældende. Litteraturen på området var ligeledes uklar, da der hverken kunne forefindes bekræftelse eller afvisning af muligheden for benyttelse af alderstidsprincipperne ved andet end servituthævd. Landinspektørpraksis mener ikke det er muligt at benytte alderstidsprincipperne ved grænsehævd, hvor kun en lille gruppe mener, at det teoretisk set er muligt, men meget svært i praksis at dokumentere. Hvorvidt der var en uoverensstemmelse mellem retspraksis og landinspektørpraksis er i dette tilfælde problematisk at konstatere, da der ved retspraksis kunne argumenteres for begge dele. Det kan konstateres at landinspektørpraksis er negativt stemt overfor muligheden, hvilket formentlig skyldes landinspektørernes måde at betragte begrebet synbar råden på. De fleste landinspektører lægger vægt på vigtigheden af synbar afgrænsning ved hævd, som er tungt repræsenteret i retspraksis og derfor ikke forholder sig til en potentiel undtagelse fra denne opfattelse af gældende ret. Foruden dette, er begrebet

alderstidsråden besværligt at anvende og dokumentere i praksis, hvilket forstærkes af de manglende domstolsafgørelser der anerkender alderstidshævd. Derfor er landinspektørpraksis' skepsis, sandsynligvis et resultat af manglende retspraksis, samt en rationalisering af begrebet synbar råden.

7.2 Scenarie 2

Andet scenarie omhandler muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet. Igen var det uklare tendenser i retspraksis, altså hvorvidt der kan vindes hævd i pågældende situation, da der ikke foreligger nogle domstolsafgørelser, som hverken afviser eller bekræfter hævdserhvervelse. Det fremgik dog af retspraksis, at der ikke kan vindes hævd ved ejendomsberigtigelse over arealer, som ikke er tilgrænsende. En rigid fortolkning af dette måtte medføre, at der ikke kan vindes hævd ved ejendomsberigtigelse over en ø i søterritoriet, da denne ikke er tilgrænsende. Ved mere fleksibel fortolkning kan arealets umatrikulerede tilstand mellem bredejer og ø tillægges betydning i sådan grad, at der kan argumenteres for, at ø og bredejer var nærmest tilgrænsende, og dermed kan der vindes hævd over øen ved ejendomsberigtigelse, såfremt det blot var en del af øen der er påberåbt hævd på. Der kan ikke vindes hævd over et helt matrikelnummer ved ejendomsberigtigelse og det vil derfor være nødvendigt at vinde adkomst ved ejendomsdom. Som udgangspunkt kan der godt vindes hævd over en ø i søterritoriet ved enten ejendomsberigtigelse eller ejendomsdom, afhængig af situationen, jf. retspraksis. Landinspektørpraksis er splittet, hvor et flertal dog mener, at der godt kunne vindes hævd på arealet. Halvdelen af disse mener, at det skulle foregå ved ejendomsdom. En mindre gruppe mener ikke det kan lade sig gøre, mens få er uafklaret. Der kan generelt spores meget tvivl ved dette spørgsmål og der kan ikke entydigt konkluderes et samstemmig holdning ved landinspektørpraksis, hvilket ikke afvigede meget fra den inkonklusive retspraksis på området. Årsagen til den tvivlende landinspektørpraksis på området kan spores ved, at situationen er meget teoretisk i den forstand, at de færreste landinspektører har været udsat for en lignende situation. De fleste der mener, at det ikke er muligt, skyldes VMA's beskrivelse af, at der ikke kan vindes hævd over arealer, som ikke er tilgrænsende. Dem der mener at adkomsten skal opnås ved ejendomsdom, argumenterer for at der ikke kan vindes hævd over et helt matrikelnummer ved ejendomsberigtigelse og dermed kan det konkluderes, at retspraksis og landinspektørpraksis principielt stemmer overens i denne situation.

7.3 Scenarie 3

Tredje scenarie omhandler muligheden for at vinde hævd uagtet arealets størrelse. I retspraksis kan der ikke dokumenteres en arealbegrænsning vedr. hævdserhvervelse. Hverken i lovgivning eller domstolsafgørelser kan der konstateres en fastdefineret øvre eller nedre grænse for mængden af areal, som kan erhverves hævd over. Det tætteste, hvor der kan argumenteres for en nedre grænse, er en domstolsafgørelse fra 2015, hvor skellet ikke blev flyttet indenfor hækkens afgrænsning. Dog kan der, jf. Andre domstolsafgørelser, dokumenteres for, at der kan vindes hævd over mindre arealer og problematikken i sagen

om hækken kan derfor henledes på øvrige overvejelser, vedr. manglende tilstrækkelig råden i hækken. Landinspektørpraksis er da også overbevist om, at der ikke er en arealmæssig afgrænsning, som forhindrer hævdserhvervelse på store eller små arealer. Landinspektørpraksis og retspraksis er derfor ikke uoverensstemmende ved dette spørgsmål.

7.4 Scenarie 4

Fjerde scenarie omhandler, hvordan en lodsejer skulle råde over et areal, i et tilstrækkeligt omfang, for at dette kan lede til hævdserhvervelse. I VMA beskrives, at en råden skal være hhv. faktisk, stadig og effektiv for at kunne resultere i hævdserhvervelse. Dette refererer til, at det skal være en kontinuerlig uafbrudt råden, som også bærer præg af egentlig udnyttelse af arealet. For at få dette uddybet, samt hvad effektiv råden indebærer, kunne der sammenlignes med domstolsafgørelserne. Retspraksis bestod foruden VMA, af et omfangsrigt katalog af domstolsafgørelser vedr. spørgsmålet om tilstrækkelig råden. Der er dog fællestræk, som ofte nævnes i begrundelserne ved domstolene hhv. at der skal være foregået en naturlig ejers råden, samt at der skal være foretaget en råden på linje med områdets forventelige råden. Landinspektørpraksis nævnte også både ejers råden og områdets forventede råden, som de to mest centrale kriterier for hævdserhvervelse ift. karakteren af råden. Dermed er der endnu engang, ikke større uoverensstemmelse mellem retspraksis og landinspektørpraksis, da det også her kan konkluderes at landinspektørpraksis og lands-, samt højesteretten vurderer efter samme principper ift. karakteristisk råden.

7.5 Scenarie 5

Femte scenarie omhandler de kriterier, som er mest essentielle for at opnå hævdserhvervelse i en skov. I retspraksis bliver slået fast, at det kan være svært at dokumentere en anvendelse som skovdrift, da dette ikke kræver meget vedligeholdelse og sjældent synbar vedligeholdelse. Det slåes fast, at det ikke er tilstrækkeligt at færdes og tage ophold i et skovareal, ej heller tilstrækkeligt at fjerne døde og væltede træer. Først efter en storm, hvor en intensiv oprydning, fældning og genplantning af skoven blev iværksat, blev hævdendes råden anset for værende tilstrækkelig. Der var altså fokus på intensitet, samt genplantning fra retspraksis' side, som også lægger vægt på, at der ikke er en fysisk synbar afgrænsning. Den generelle opfattelse fra landinspektørpraksis er da også netop behovet for en fysisk grænse i skoven, som det vigtigste kriterium for at kunne opnå hævdserhvervelse. Udover dette er skovdrift typisk nævnt som tilstrækkelig råden, her specielt fældning af træer. Dermed kan der altså overordnet set, endnu engang konkluderes en overensstemmelse mellem retspraksis og landinspektørpraksis, hvor retspraksis særligt vægter intensiv genplantning og landinspektørpraksis i højere grad fældning af træer. Spørgsmålet knytter sig meget til dokumentation af råden, da det kan være svært at dokumentere hævden. Landinspektørpraksis slog da også fast, at det er svært at vinde hævd i en skov grundet dokumentationskrav. Derudover er det et område som sjældent belyses

og retspraksis på hævd mellem to skovejere er blot et par år gammelt, hvorfor det ikke vil være forventeligt at hele landinspektørpraksis kender til denne afgørelse.

7.6 Scenarie 6

Sjette scenarie omhandler, hvorvidt det er en nødvendighed at afgrænse et areal med faste objekter for at kunne vinde hævd. I retspraksis fremstod det uklart, hvorvidt en hævdendes råden principielt behøves at være afgrænset af faste objekter, såfremt afgrænsningen er synbar på anden vis. Det er et nuancefyldt område, som ofte afgøres af supplerende hævdsprincippers udformning. Landinspektørpraksis er ligeledes splittet på dette spørgsmål, hvor en smal majoritet mener, at en afgrænsning til faste objekter er påkrævet for hævdserhvervelse. Det er dog et emne, som landinspektørpraksis generelt synes er meget unuanceret opstillet, da hovedparten mener at det er situationsbestemt og derfor svært endegyldigt at konkludere på. Landinspektørpraksis og retspraksis viste inkonklusive resultater, hvorfor det kan konkluderes at svaret afhænger af, hvad der defineres som faste objekter. Den splittede landinspektørpraksis er i sine individualiserede afgørelser, for hvad de hver især vurderede som værende tilstrækkelig afgrænsning, præget af retspraksis' måde at individualisere begrebet synbar- og fysisk afgrænsning. Landinspektørpraksis og retspraksis er altså enige i, at der ikke foreligger en fast definition af hvilken karakter en afgrænsning på tilstrækkelig vis skal have, men des mere fastdefineret og synbar for naboen, jo bedre chancer for hævdserhvervelse.

7.7 Scenarie 7

Syvende scenarie omhandler hvordan en situation, hvor der mellem parterne er uenighed mellem et fremlagt aftaleforhold under en skelforretning. Retspraksis vedr. spørgsmål om aftalers gyldighed var meget klar. Der kan ikke tages stilling til aftalers gyldighed, indhold eller i nogen grad, fortolkning af dette. Såfremt der bringes et aftaleforhold op til en skelforretning, kan dette ikke behandles ved skelforretningen og har aftalen relevans for skellets placering bør denne sendes til domstolene. Landinspektørpraksis er dog noget mere splittet ved denne problematik. Majoriteten vil selv vurdere aftalens gyldighed og indhold og gennemføre skelforretningen, hvor blot en mindre del vil afbryde skelforretningen og sende aftaleforholdet til prøvelse ved domstolene. Her kan der altså ses en uoverensstemmelse mellem retspraksis og landinspektørpraksis, da landinspektørpraksis overvejende ikke vælger at følge vejledningen for skelforretninger. Årsagen hertil findes mange steder, heriblandt at en stor del af landinspektørpraksis er uenig med retspraksis og mener at en efterlevelse af vejledningen vil medføre både praktiske komplikationer i form af økonomiske og tidsmæssige vanskeligheder. Rationalet af bestemmelsen fremhæves som værende, at landinspektøren ikke har den påkrævede forudsætning for at løse tvivlsspørgsmålet vedr. aftaleforholdet, men landinspektørpraksis opfattede en potentiel udnyttelse af systemet, hvor der til hver en tid kunne påberåbes et aftaleforhold under en skelforretning for at bremse processen og tvinge forholdet til domstolene. Det vil for parterne både være yderligere tidskrævende og unødigt omkostningstungt. Derfor svarer

majoriteten af landinspektørpraksis, at de intentionelt modstrider lovgivningen på området af etiske årsager.

7.8 Scenarie 8

Ottende scenarie omhandler muligheden for afbrydelse af hævdserhvervelse. Retspraksis var klar på dette område og konstaterede, at der ikke kan afbrydes hævd alene ved påtale, men at dette skal gøres ved enten fysisk at afbryde hævdserhvervelsen eller foretage retlige skridt. Dette var på linje med landinspektørpraksis, som enstemmigt mener, at fysisk og retslig afbrydelse er tilstrækkeligt. Der er ligeledes ikke en eneste landinspektør, som mener en påtale af forholdene er tilstrækkelig. En del landinspektører svarede, at aftaleforhold ligeledes er hævdsafbrydende, hvilket gør at der så ikke længere er tale om et hævdsforhold, men en arealoverførsel. Sidst mener en mindre gruppe landinspektører, at en skelfastlæggelse var tilstrækkelig. Dette kan dog hverken af- eller bekræftes i retspraksis, da det ikke er et område som er behandlet ved domstolene. Landinspektørpraksis og retspraksis var derfor i overensstemmelse ved dette scenarie.

7.9 Scenarie 9

Niende scenarie omhandler muligheden for, at vinde hævd over et udlagt fællesareal og tematiserede generelt et scenarie, hvor der ønskes hævdserhvervelse over et areal, som er udlagt til anden anvendelse i en lokalplan. Retspraksis var kategorisk for, at der kan vindes hævd i sager, hvor der rådes over et areal med en anvendelse i modstrid med offentligretlige forskrifter. Dog var retspraksis også tydelig omkring at der ikke kan vindes hævd over den ulovlige anvendelse, hvilket vil sige at selve anvendelsens matrikulære aftryk eller afgrænsning, kan der ejendomsretligt vindes hævd på, men anvendelsen som f.eks. privat have på et fællesareal, kan der ikke vindes hævd på. Landinspektørpraksis var overvejende enige, idet majoriteten svarede, at det er muligt at vinde hævd, men at anvendelse skal respekteres. Landinspektørpraksis var derfor overensstemmende med retspraksis på trods af at en mindre gruppe stadig ikke mente det var muligt at vinde hævd imod offentligretlige forskrifter. Det er dog også et emne, som har været meget omtalt i landinspektørbranchens interne kommunikationskanaler de seneste år, heriblandt på årsmøder, men også i fagbladet Landinspektøren. Heri har der været omskiftelige overbevisninger af førende jurister og landinspektører, som har udtalt sig med skiftende holdninger over det seneste årti. Den intense mediedækning har forceret stillingtagen, som kan aflæses i interviewrespondenternes udtalelser, som ofte refererede sig til Ramhøj og hans overbevisning på området. Med retspraksis' kompleksitet, samt nye datering er det derfor ikke utænkeligt at den mindre gruppering, som ikke mener der kunne vindes hævd, ikke endnu har været i en situation, hvor det var nødvendigt at sætte sig grundigt ind i nyeste retspraksis. Enkelte modstrider ganske vist retspraksis af principielle årsager, da disse ikke mener, at der er grundlag for at man kunne vinde hævd baseret på en ulovlig anvendelse.

7.10 Scenarie 10

Tiende scenarie omhandlede muligheden for at vinde hævd over et fredet areal. I forbindelse med en afgørelse på dette område forelå en udtalelse fra Naturklagenævnet, som slog fast at en fredningsbestemmelse ikke automatisk bortfalder uagtet om en lodsejer vinder hævd på arealet, hvorpå fredningsbestemmelsen er gældende. Retspraksis var dermed konsistent og varierede umiddelbart ikke baseret på den offentligretlige regulerings karakter. Landinspektørpraksis var ligeledes konsistente og havde omtrent samme holdning som ved scenarie 9. Enkelte vægtede fredningsbestemmelser højere end udlagte lokalplaner, hvorfor disse nu mente at arealanvendelsen skulle respekteres. Derfor blev det nu tydeligere at landinspektørpraksis mente at det var muligt at vinde hævd, så længe områdets vedtagende anvendelse blev respekteret. Retspraksis og landinspektørpraksis måtte konkluderes at være i overensstemmelse.

7.11 Scenarie 11

Ellevte scenarie omhandler muligheden for at vinde hævd over et areal, som er i modstrid med bygningsreglementets afstandskrav til skel. På dette område forelå der ikke deciderede domstolsafgørelser, men det kan udledes af bygningsreglementet at ny bebyggelse ikke vil kunne godkendes, såfremt denne var planlagt opført inden for bygningsreglementets afstandskrav. Dermed kan der altså godt vindes hævd, således at bygninger på den ene ejendom ender med at være placeret indenfor afstandskravene til skellet, da reglerne ikke påvirker eksisterende bebyggelse. Landinspektørpraksis var ligeledes, med stor majoritet, overbevist om at det er muligt at vinde hævd. Dermed er landinspektørpraksis og retspraksis på dette spørgsmål i overensstemmelse.

7.12 Scenarie 12

Tolvte scenarie omhandler anvendelse af princippet om god tro ved almindelige situationer om hævd. Retspraksis var splittet i anvendelsen af begrebet, da både revisionen af Udstykningsloven beskriver nødvendigheden af at være i god tro, men også byretten i adskillige domstolsafgørelser de sidste 5 år har vurderet efter, hvorvidt hævdende er i god tro. Lands- og Højesteretten tillægger dog ikke god tro princippet betydning i sine begrundelser, hvorfor det må konkluderes at der er en intern uoverensstemmelse i retspraksis, hvor Lands- og Højesteretten må tillægges størst præjudikatsværdi. Landinspektørpraksis er generelt meget tvivlende ved dette spørgsmål og en del er uafklaret omkring emnet. Derudover svarede en mindre andel, at det er nødvendigt at være i god tro, men majoriteten mener ikke, at god tro er et princip hævdserhvervelse er underlagt. Dermed er der trods interne konflikter enighed mellem retspraksis og landinspektørpraksis. Flere af landinspektørerne som svarede, at de ikke mener det er nødvendigt at være i god tro, nævnte at det førhen, altid har været nødvendigt, men at det ændrede sig på et tidspunkt. Hvornår og hvordan de blev oplyst om denne ændring var ofte forskellig, fra et kursus til en bog skrevet af en professor i retsvidenskab, hvorfor det tyder på at der på et

tidspunkt har været en større intern debat og endda opgør med tidligere principper. En del kommenterede da også på, at de opfatter emnet som omskiftelig og noget der løbende og fortsat bliver bragt op. En mængde af dem, som mener at god tro princippet er nødvendigt for at vinde hævd, refererede ikke til lovgivning eller afgørelser, men forklarede ud fra deres eget retfærdighedskodeks om hvad disse personer mener bør være gældende.

7.13 Scenarie 13

Trettende scenarie omhandler muligheden for at afbryde hævd inden for to år ifm. erhvervelse af ny ejendom. I retspraksis blev det slået fast, at hævd ikke kan afbrydes i denne situation, såfremt ejer har besigtiget ejendommen. Modsætningsvis kan der dog afbrydes hævd, såfremt ejeren ikke har besigtiget ejendommen inden køb. Landinspektørpraksis er med visse forbehold på linje med retspraksis, da ingen mener, at det vil være muligt at afbryde hævden, såfremt ejeren har besigtiget ejendommen forinden. Dog mener majoriteten af de adspurgte, at det vil være muligt at afbryde hævden, såfremt der er tale om meget ekstensive arealer, som landbrugsejendomme, indstustriarealer osv., hvor det ikke vil være forventeligt at tjekke hele ejendomsgrænsen ved besigtigelse. Denne overvejelse kan ikke dokumenteres behandlet i retspraksis, hvorfor den må udspringe andetsteds. I den retsdogmatiske analyse, blev det noteret at Ramhøj ligeledes bemærkede at der ved mere ekstensive arealer, lempeligere kan argumenteres for hævdsafbrydelse. Dette uden reference til en domstolsafgørelse, hvorfor overvejelsen måtte blive på teoretisk stadie. En så stor andel af landinspektørerne med denne tilsvarende holdning kan ikke være tilfældig, hvorfor det måtte antages at være Ramhøjs ord der er blevet til lagt til grund for landinspektørpraksis på området.

7.14 Scenarie 14

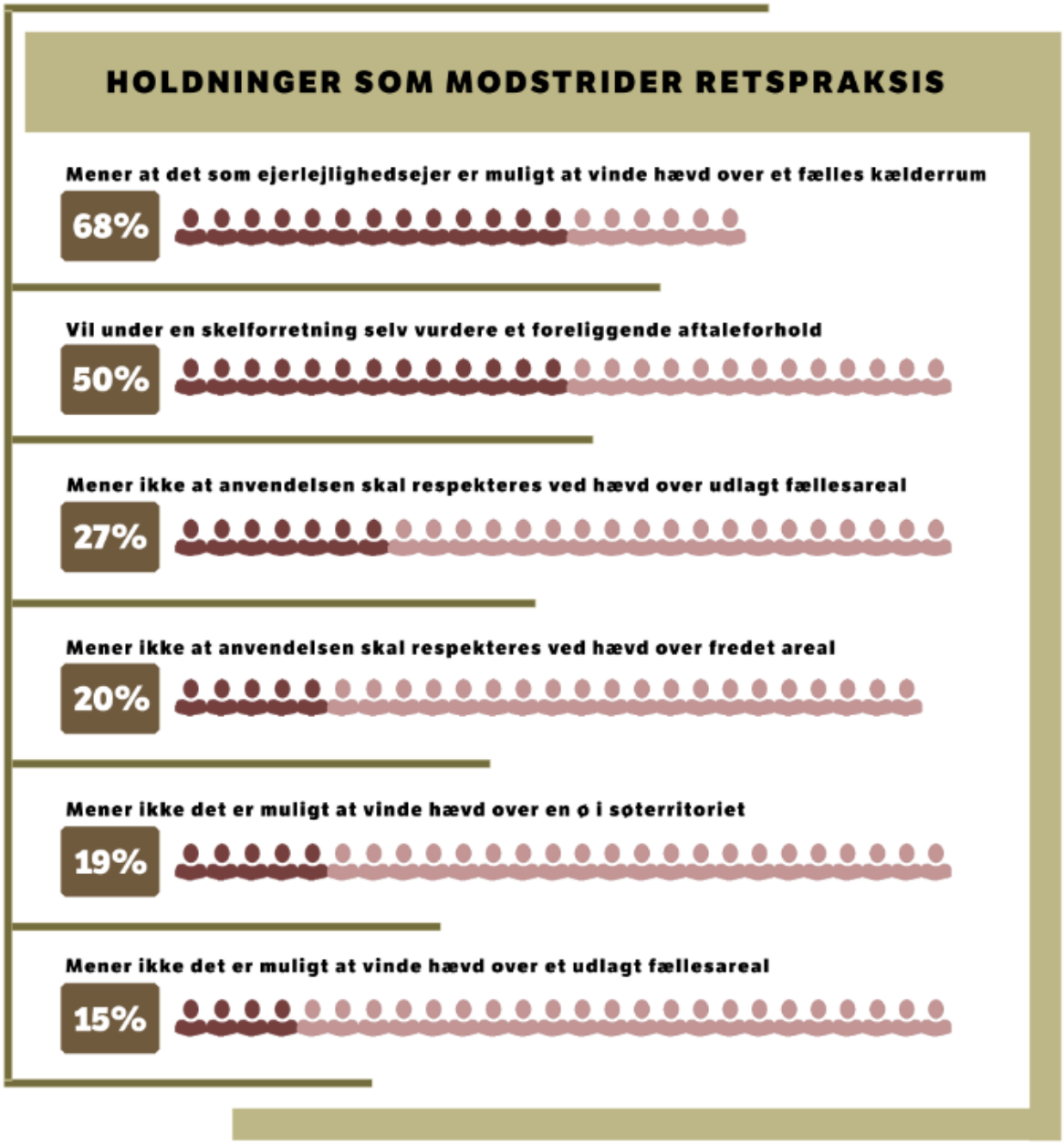
Fjortende scenarie omhandler muligheden for, som ejerlejlighedsejer, at vinde hævd over et fælles kælderrum. Scenariet var, som ved scenarie 2, et scenarie af meget specifik karakter. Retspraksis på området er baseret på en enkelt domstolsafgørelse, som dog afsagde en generaliserbar kendelse. Retten mente ikke, at der kan vindes hævd, da ejeren ikke kan have en berettiget forventning om, at kælderrummet alene tilhører denne ejer. Landinspektørpraksis er mere nuanceret både i besvarelser og bagvedliggende overvejelser, men som udgangspunkt splittet. Majoriteten der mener det er muligt at vinde hævd, sidestiller scenariet med enhver anden situation vedr. hævd, hvorfor det naturligvis må være muligt at vinde hævd i givne situation. Dem som mener det ikke er muligt at vinde hævd, var influeret af forskellige juridiske bestemmelser og principper, som blev videreført til dette scenarie. Nogle mente at der ikke kunne vindes hævd over noget, som tilhører hævdende selv, enten helt eller partielt, hvor andre mente, at det kun kan lade sig gøre at vinde en brugsret. Landinspektørpraksis efterlevede ikke retspraksis på dette område, og var præget af uafklarethed. Det skyldtes den manglende praksis på området, hvor der kun ganske sjældent bliver adresseret hævd ifm. ejerlejligheder. Årsagen til at landinspektørpraksis derfor ikke afspejler retspraksis må skyldes manglende relevans for

den daglige praksis, samt uvidenhed om domstolsafgørelsen, som ligeledes afviger fra øvrige afgørelser med dets fokus på hævdendes gode tro.

7.15 Rationalisering og delkonklusion

Det kan konkluderes, at landinspektørpraksis, såfremt denne defineres ud fra majoriteten af interviewbesvarelserne, overvejende er i overensstemmelse med retspraksis. Dette kan isoleret set tolkes til der ikke er tegn på problematiske tendenser i retsprocessen vedr. skelkonflikter, men et nuanceret perspektiv kan redefinere den konklusion. Idealsituationen for en retsproces vedr. skelkonflikter er at en afgørelse, afsagt ved en skelforretning, ikke omstødes, uanset om sagen fortsættes ved domstolene og potentielt vil blive anket ved domstolene. Når der rekvireres en landinspektør til en skelforretning, forventes det, at sagens udfald forbliver det samme uanset, hvilken landinspektør der rekvireres. Det er også forventeligt at landinspektørpraksis, fastslår skellets retmæssige placering på samme måde som retspraksis. I dette projekt blev 26 af landets mest kompetente landinspektører med speciale i skelforretninger interviewet. Dette udgjorde en væsentlig del af det totale antal personer i landet som årligt varetager skelforretninger, hvorfor disse 26 personer udgjorde en generaliserbar portion af landinspektørpraksis med speciale i skelforretninger. Succeskriteriet for hvorvidt landinspektørpraksis som helhed, på tilfredsstillende vis, efterlevede retspraksis kan ikke fremstilles koncist, da selve retspraksis ved en del af scenarierne ikke var definitiv, og en procentvis succesrate af besvarelserne ville være unuanceret.

Overordnet set er landinspektørpraksis samstemmig med retspraksis ved mange scenarier, men der er en række interessante fokusområder, der kan deles op i hhv. udtalelser som er decideret modstridende med retspraksis, og udtalelser som afspejler en praksis der ikke er gennemgribende behandlet i retspraksis. Nedenfor ses de væsentligste holdninger, som strider mod retspraksis, illustreret i procentandel af landinspektørpraksis.

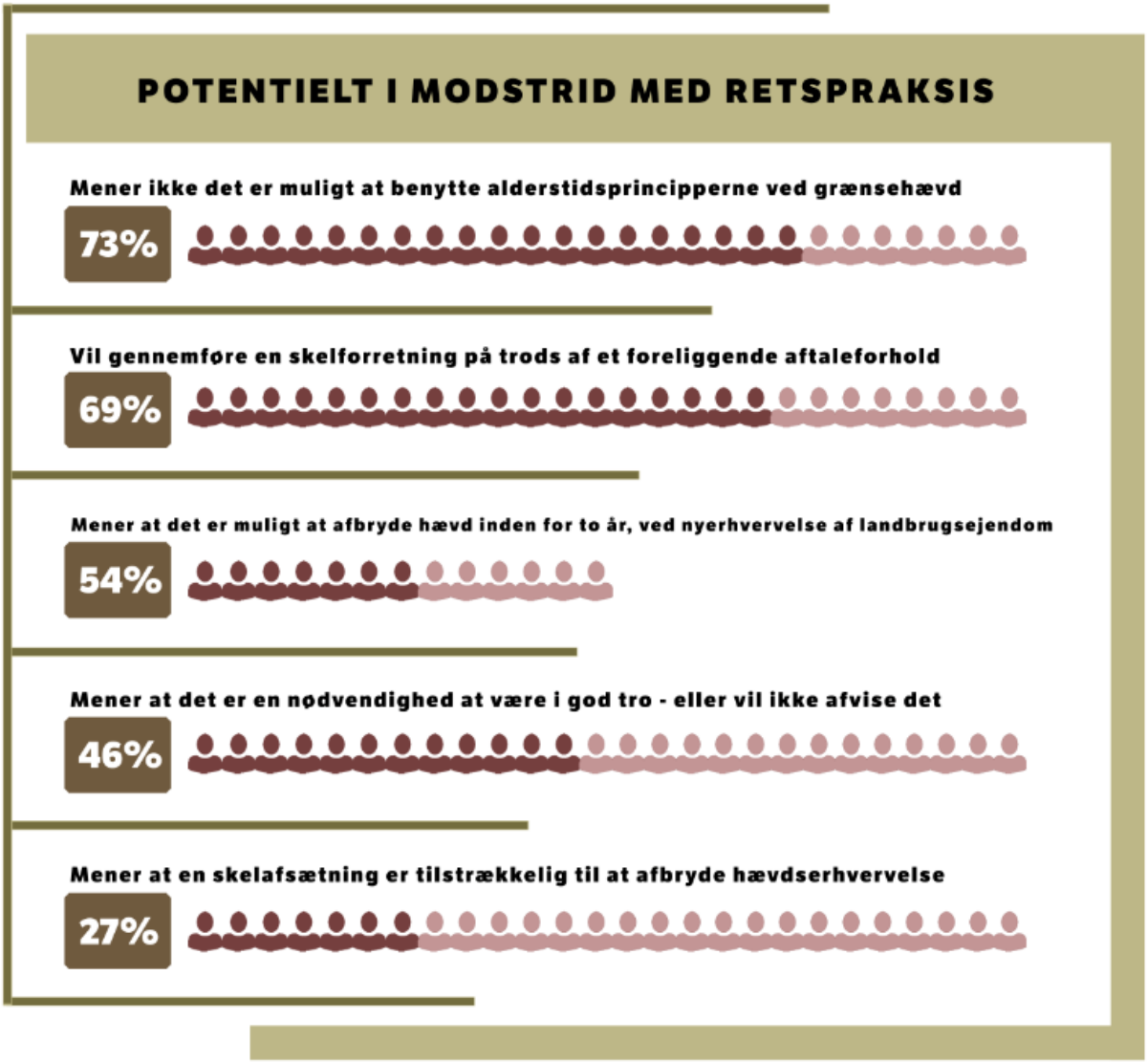


Figur 7-1: Holdninger som modstrider retspraksis

Alle holdninger som modstrider retspraksis, samt overstiger 15% af den samlede andel af landinspektørpraksis er præsenteret her. Dermed kan det konkluderes, at det samlede antal afvigelser fra retspraksis er relativt begrænset og to af de afvigende holdninger udspringer fra situationer, som sjældent hænder. Den mest signifikante afvigelse taget hyppighed og procentmæssig afvigelse i betragtning, er andelen af landinspektører, som selv vurderer et aftaleforhold under en skelforretning. Dette er i det fleste tilfælde en intentionel afvigelse, hvor der er konsensus om, at det bl.a. strider mod god landinspektørskik at pålægge parterne ekstra omkostninger, ved at sende dem til domstolene. Sidst er det mest tendentielle, at der er usikkerhed omkring håndtering af hævdssituationer i modstrid med offentligretlig regulering. Tre ud af seks af de modstridende holdninger omhandler denne problematik, som på trods af, at være underlagt massiv intern diskussion i branchen de

seneste år, stadig ses for mange landinspektører, der ikke følger retspraksis på området. Disse gav ikke udtryk for intentionel modsættelse af retspraksis, hvorfor det må skyldes manglende opdatering på eller forståelse af gældende retspraksis.

Udover holdninger som eksplicit modstrider retspraksis, bliver der ligeledes udtrykt holdninger, som ikke er behandlet tilstrækkeligt i retspraksis. Det kan udtrykkes som postulater, men drejer sig ofte om uafklarede forhold, som ikke har været grundigt behandlet i retspraksis og derfor på tidspunktet for projektets udfærdigelse ikke kan konkluderes værende i direkte modstrid med gældende retspraksis. De væsentligste udtalelser eller postulater er derfor illustreret nedenfor:



Figur 7-2: Potentielt i modstrid med retspraksis

Holdningerne som har væsentlig større procentmæssig tilslutning i landinspektørpraksis, men som er ufuldstændigt behandlet i retspraksis, lægger op til vigtige efterfølgende diskussioner i branchen. En klar majoritet på 73% mener ikke, det er muligt at benytte alderstidsprincipperne ved grænsehævd, hvilket er en markant andel af

landinspektørpraksis. Der mangler en afgørelse, der endeligt konkluderer, hvorvidt alderstidshævd kan anvendes på andet end servituthævd. Potentielt kan det skyldes, at alderstidshævd er svær at dokumentere, hvorfor det ofte kræver enighed blandt parterne og sjældent når domstolene. Den primære beskæftigelse i denne analyse har været den operationelle retssociologi, men i dette tilfælde kan genetisk retssociologi finde anvendelse, da den manglende retspraksis på området med overvejende sandsynlighed er et resultat af de manglende landinspektører, der de seneste år har vurderet efter alderstidsprincipperne. Såfremt flere landinspektører havde vurderet efter alderstidsprincipperne, var flere sager med denne problemstilling blevet præsenteret for domstolene og dermed vil der være større sandsynlighed for at kunne definere en retspraksis på området.

En holdning med omtrent tilsvarende tilslutning var, at 69% ville gennemføre en skelforretning på trods af, at der forelå et aftaleforhold. Det var ikke eksplicit defineret at skelforretninger skulle afbrydes i disse situationer, men der stod i VSF som tidligere beskrevet, at behandlingen af aftaleforhold hører under domstolene, uanset om skellets beliggenhed afhænger af aftalens gyldighed. Såfremt en landinspektør vurderer, at en potentiel aftales gyldighed kan influere skellets placering, kan denne ikke retfærdiggøre at afslutte skelforretningen med en potentiel forkert afgørelse og aftalen heller ikke må vurderes under skelforretningen, kan det udelukkende føre til en afbrydelse af skelforretningen. Dette blev dog ikke eksplicit beskrevet i retspraksis, hvorfor det ikke definitivt kan konkluderes, at disse landinspektører modstrider retspraksis.

54% mener, at der på landbrugsejendomme kan afbrydes hævd op til 2 år efter erhvervelse af ejendom og ligger dermed vægt på ejendommens ekstensivitet. Denne forskelsbehandling baseret på ekstensivitet, er ikke behandlet i retspraksis, men er en overvejelse der blev bragt op i et særnummer af tidsskriftet og fagbladet Landinspektøren af Ramhøj i 2009. Det må formodes at denne holdnings ophav og udbredelse, uden opbakkende retspraksis derfor må stamme herfra.

Lige under halvdelen af landinspektørpraksis var enten uafklarede omkring god tro princippets anvendelse ved hævd eller mente at det var et princip der skulle vurderes ud fra. Resultatet er ikke overraskende, da retspraksis ligeledes er selvmodsigende. Byretten havde praksis til vurdering af god tro princippet, hvor landsretten ikke lagde god tro til grund for afgørelser. Da Lands- og Højesterets afgørelser har større præjudikatsværdi og dermed med større rimelighed udgør retspraksis, kan disse 46% af landinspektørpraksis på sin vis konkluderes at modstride retspraksis, men da domstolsafgørelserne og loven ikke er enstemmig, kan det ikke definitiv konkluderes.

Sidst mente 27% at en skelafsætning er en tilstrækkelig hævdsafbrydende foranstaltning til at afvise hævd. Argumentet for dette, er at begge parter skal godkende skellets placering, hvorfor hævdstiden må nulstilles fra datoen for skellets godkendelse. På den anden side er der ved denne foranstaltning ikke foretaget ændringer af den fysiske råden. Det kan hverken be- eller afkræftes ved retspraksis, hvorvidt en skelafsætning er tilstrækkelig, men

med gældende retspraksis må det hælde til en afkræftelse uden en definitiv konklusion på området.

Det kan derfor konkluderes, at landinspektørpraksis på de fleste områder følger retspraksis' vurderingsprincipper, men på enkelte områder modstrider retspraksis grundet haltende opdatering på gældende retspraksis, situationer som sjældent ses i praksis eller intentionel modsætning grundet etiske-, økonomiske-, og tidsmæssige aspekter. Landinspektørpraksis har ligeledes tendentielle holdninger til områder, som ikke er i overensstemmelse med retspraksis, men heller ikke definitivt kan konkluderes som værende modstridende med retspraksis. Disse afvigelser blev yderligere diskuteret i afsnit 9, perspektiveringen, med fokus på muligheder for nedbringelse af den procentmæssige uoverensstemmelse med retspraksis.

8 Diskussion

Dette afsnit evaluerer og diskuterer hhv. validiteten, reliabiliteten og effektiviteten af den anvendte empiri og de anvendte metoder. Den gennemgående metodiske tilgang var designet til, på optimal vis, at afdække hvor landinspektørpraksis afviger fra retspraksis ift. forskellige hævdssituationer og -principper, samt at undersøge årsagen bag afvigelserne.

En retsdogmatisk analyse blev udarbejdet for at definere en konklusiv samling af hævdsprincipperne, som efterfølgende blev benyttet til at opstille en række spørgsmål, der skulle klarlægge holdninger og vurderinger fra landinspektørpraksis i interviewundersøgelsen. Den retsdogmatiske analyse fungerede som det juridiske afsæt, hvorfor det var en nødvendighed at der ikke intentionelt var ekskluderet relevante retskilder, således at resultaterne af analysen fremstod som den mest aktuelle og gennemgribende fortolkning af hævdsreglerne. Den systematiske gennemgang, som sikrede at samtlige relevant materiale med præjudikatsværdi blev inddraget, blev prioriteret for at sikre validiteten af undersøgelsen. Der var dog en naturlig kapacitets- og tidsbegrænsning, da projektet var tidsmæssigt afgrænset, hvorfor særligt retskilder med lavere præjudikatsværdi som historiske love, ældre domstolsafgørelser med similære afgørelser og begrundelser som nyere tilsvarende domstolsafgørelser, samt ældre litteratur af bl.a. Vinding Kruse og Von Eyben, blev nedprioriteret. Dette kunne have bidraget til en dybere bagvedliggende forståelse af retskildernes ophav, som i bedste fald kunne have påvirket fortolkningerne på de områder, hvor retspraksis blev vurderet uklar eller uafklaret. En pilotundersøgelse af denne type retskilder indikerede dog at en grundigere gennemgang ofte endte i en repetitiv blindgyde af eksisterende analyseret retspraksis. På dette grundlag blev det vurderet at den totale tidsinvestering af denne yderligere forlængelse af den retsdogmatiske analyse ville være for omkostningstung ift. det potentielt begrænsede afkast af brugbar viden det ville give.

Ud fra den retsdogmatiske analyse blev der dannet ni spørgsmål, som skulle benyttes i interviewundersøgelsen. Spørgsmålenes udformning havde stor betydning på den

indsamlede data fra interviewrespondenterne, hvorfor disse blev grundigt bearbejdet, således at samtlige væsentlige principper fra den retsdogmatiske analyse blev diskuteret. Flere af disse spørgsmål var designet til at åbne op for opfølgende spørgsmål og var tilpasset den semi-strukturerede interviewform, som ofte bar præg af mere uformel karakter, der gjorde det muligt at dreje samtalen ind på områder der kunne bidrage til spørgsmålets bagvedliggende intention. Interviewundersøgelser er ofte en mærkbar kilde til reliabilitets- såvel som validitetsproblemer, hvorfor denne del af projektet var grundigt tilrettelagt. Typisk vil datakvaliteten afhænge af hhv. interviewerne, interviewrespondenterne, samt det omkringliggende format. I dette projekt fungerede begge projektdeltagere som interviewere. Denne beslutning blev truffet med bevidsthed om udfordringerne ved denne løsning, som indebar forskellige instinktive spørgeteknikker og personligheder blandt interviewerne. For at imødegå disse udfordringer blev der internt fokuseret på at korrigere og strømline interviewernes ageren på alle parametre under foretagelsen af interviews. De foretagne interviews blev optaget og internt behandlet af hele projektgruppen for at sikre en strømlinet interviewtilgang. Projektets styrke bunder i interviewernes geografiske afsæt, hvor der tids- og omkostningseffektivt både kunne tilgås landinspektører i Jylland og på Sjælland, som markant styrkede projektets validitet. I tilfælde af en tendentiel forskel på resultaterne fra hhv. Sjælland og Jylland blev der derfor fokuseret på om forskellen skyldtes en geografisk funderet retspraksis, om der var noget der pegede i retning af at interviewrespondenterne var blevet påvirket til at svare noget bestemt, eller om forskellen blot var et resultat af datatilfældighed. Kun i ganske få tilfælde svarede landinspektørerne fra Jylland markant anderledes end landinspektørerne fra Sjælland og der blev i disse tilfælde ikke konstateret forskellige måder at adressere emnet på fra interviewers side. De få antal gange en sådan forskel indtraf tydede heller ikke på en generel forskel i praksis afhængig af landsdel.

Da projektets validitet knytter sig til fremtidig reducering af forskellen mellem landinspektørpraksis og retspraksis kunne interviewfasen være optimeret ved brug af den hermeneutiske metode, såfremt projektets tidsramme havde været bredere. En efterfølgende revidering af spørgsmålene med afsæt i den opnåede viden om forskellene i praksis, kunne have skabt øget fokus på de bagvedliggende retssociologiske tendenser.

Den metodiske fremgang vedr. interviewrespondenternes udvælgelse gennem gatekeepers i de kontaktede landinspektørvirksomheder, viste sig effektivt, da disse var bevidste om landinspektørernes faglige kompetencer, hvorfor irrelevante landinspektører blev frasorteret. På denne måde steg validiteten af undersøgelsen og da der ved 18 villige landinspektørfirmaer blev interviewet 26 personer med erfaring indenfor skelforretninger, kunne det konkluderes at der var blevet interviewet et repræsentativt udsnit af landinspektørpraksis med fokus på skelforretninger.

Kodningen og meningskondenseringsteknikken havde den fordel at landinspektørernes overvejelser og svar kunne grupperes og kvantificeres, hvilket bidrog til en statistisk og

grafisk fremstilling af resultaterne. Denne kvantificering af kompliceret kvalitativ data gjorde det lettere at identificere områder med tendentielle uoverensstemmelser mellem retspraksis og landinspektørpraksis, men filtrerede uhensigtsmæssigt bagvedliggende og uddybende overvejelser væk, hvorfor de mest essentielle overvejelser blev søgt belyst i teksten.

Såfremt projektets fokus havde ligget på en kortlæggelse af uklarheder i retspraksis, samt hvordan disse kunne udbedres kunne interviewundersøgelsen være suppleret af overvejelser fra jurister og dommere med fokus på ejendomsretten og endnu større fokus på domstolsafgørelserne. Hertil vil den genetiske retssociologi have været omdrejningspunktet, da denne ville beskæftige sig med lovens korrigering og tilblivelse på baggrund af fagmæssige- og samfundsmæssige tendenser.

Hvorvidt projektets tidsramme har resulteret, i en indskrænket generaliserbarhed af projektets resultater kunne diskuteres, men projektets gennemarbejdede metoder, empiri og overvejelser bidrog til en gyldiggørelse af konklusionen og tilstræbte en sikring af validitet og reliabilitet.

9 Konklusion

For at løse projektets problemformulering er der foretaget interviews af 26 individuelle landinspektører, spredt på 18 forskellige landinspektørvirksomheder, med flere års erfaring inden for skelforretninger og hævdsproblematikkerne. Derudover er en projektrapport udarbejdet, hvori en retsdogmatisk analyse klarlagde retspraksis for behandling af hævdsprincipperne. Her er seks væsentlige hævdskriterier udledt som alle skulle være opfyldt for at kunne medføre hævdserhvervelse, med få situationsbestemte undtagelser. De seks kriterier for hævdserhvervelse er som følger:

- Intensiv ejers råden
- Afgrænset indretning
- Uretmæssig råden
- Uafbrudt råden
- Privatretlige forhold
- Berettiget forventning

Det blev klart at hævdsreglerne er hjemlet i Danske Lov, men foruden primært er baseret på domstolsafgørelser og til stadighed rummer uafklarede områder.

Opfølgende blev forskellige problematikker inden for de seks væsentlige principper, omdannet til spørgsmål og prøvet på de 26 interviewrespondenter gennem interviews. Den indhentede data fra de 26 erfarne landinspektører blev efterfølgende kodet, grupperet, systematiseret og analyseret med særlig fokus på en anskueliggørelse af landinspektørernes praksis for anvendelse af hævdsprincipperne, samt interne differentieringer blandt landinspektørerne. Dataudtrækket fra interviewundersøgelsen bidrog til bestemmelse af

områder med intern differentiering i anvendelsen af hævdsprincipperne blandt landinspektørerne, hvoraf den videre dataanalyse blev inddelt i 14 områder. Flere af disse områder indikerer en landinspektørpraksis med interne uoverensstemmelser, hvor enkelte konkrete problemstillingers afgørelse afhænger af den tilknyttede landinspektør.

Uoverensstemmelser internt i landinspektørpraksis

Succeskriteriet for landinspektørpraksis afhang af hvor stor en andel af landinspektører med sammenfaldende svar, der ansås som tilstrækkeligt for at kunne kategorisere landinspektørpraksis som enstemmig. Overordnet set svarer landinspektørpraksis ikke internt afvigende, men på enkelte områder er der interne holdningsmæssige konflikter i branchen. Den mest omfattende uoverensstemmelse omhandler, hvorvidt der kan vindes hævd over arealer, som strider imod offentligretlig regulering. Her er der en større gruppe som mener det er muligt at vinde ejendomshævd, men at det ikke er muligt at vinde hævd på den anvendelse som strider imod offentligretlige forskrifter. Dog er der et ækvivalent antal landinspektører, som har en modstridende holdning. På samme måde er der stor intern splittelse vedr. om det er en nødvendighed for hævdserhvervelse at skellet er afgrænset til faste objekter. Sidst er der forventeligt stor uoverensstemmelse i de atypiske situationer, som er et sjældent forekommende. Dette omhandler både områderne ift. muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet, samt muligheden for, som ejerlejlighedsejer, at vinde hævd over et fælles kælderrum. Med basis i de adspurgte landinspektører, kan en udjævnende konklusion, vedr. hvorvidt landinspektørpraksis overordnet vurderer hævdsprincipperne med interne uoverensstemmelser, ikke konstateres, men det kan konkluderes at enkelte hævdsproblematikker har markant større intern forskellighed.

Uoverensstemmelser med retspraksis

Den retsdogmatiske analyse konkretiserede en retspraksis, som kunne sammenholdes med landinspektørpraksis, udledt af interviewundersøgelsen, for at undersøge omfanget af potentielle uoverensstemmelser mellem retspraksis og landinspektørpraksis, samt hvorfor disse uoverensstemmelser var til stede ud fra et retssociologisk perspektiv. Da der kan konstateres en relativ stor intern differentiering i landinspektørpraksis, er der umiskendeligt landinspektører som ikke efterlever retspraksis på området. Ved samtlige 14 scenarier kan det konstateres at der er landinspektører der afviger fra retspraksis, men der fokuseres på de tendentielle afvigelser, som forekommer ved enkelte spørgsmål. For systematisk at kortlægge afvigelserne mellem landinspektørpraksis og retspraksis, fremhæves holdninger, hvor mere end 15% af de adspurgte landinspektører har sammenfaldende retsstridige udtalelser, som værende en tendentiel afvigelse. Disse tendentielle afvigelser er ligeledes delt i to kategorier, hvor den ene kategori anviser holdninger som definitivt strider imod retspraksis. Her konkluderes det at der overordnet er få tendentielle afvigelser fra retspraksis, samt at to af de procentmæssige største afvigelser skyldes situationer som naturligt vil være uvant for en landinspektør som værende sjældent forekommende

situationer. Den mest markante afvigelse er antallet af landinspektører der modstrider reglerne for aftaleforhold ved skelforretninger. I stedet for at lade domstolene vurdere aftaleforholdets gyldighed og indhold, som det foreskrives i VSF, vil halvdelen af de adspurgte selv vurdere en potentiel aftales gyldighed og indhold, typisk som en intentionel retsstridig handling, grundet konsensus om etiske forpligtelser ved ikke at pålægge parterne unødige udgifter. Det sidste typiske emne for tendentielle afvigelser er hævd i modstrid med offentlig regulering, hvor halvdelen af de markante afvigelser knytter sig til denne problematik. Disse afvigelser er dog ikke intentionelle, men bærer præg af manglende opdatering på nyeste retspraksis.

Den anden kategori anviser tendentielle holdninger fra landinspektørpraksis, der ikke kan bekræftes som værende gældende retspraksis grundet ufuldkommen retspraksis på området. Den mest markante enstemmige holdning blandt de adspurgte landinspektører, som ikke kan dokumenteres i overensstemmelse med retspraksis, er at en procentandel på 73% af de adspurgte landinspektører, ikke mener der kan vindes grænsehævd, som følge af alderstidsprincipperne. Denne kategoris resultater adresserer ikke direkte problemerne i projektets problemformulering, men fremhæver en række områder med manglende konkretisering af gældende retspraksis.

Konklusionerne er draget med afsæt i et relativt stort udsnit af landinspektørbranchen, som vurderes repræsentativt grundet deltagernes erfaring med hævd. De adspurgte landinspektører kan derfor vurderes repræsentative for landinspektørpraksis som helhed. Ligeledes er sammenligningsgrundlaget foretaget med afsæt i retsdogmatiske analyse, som i dette projekt blev tillagt værende den mest tidssvarende fortolkning af retspraksis. Hverken retspraksis eller landinspektørpraksis er derfor en definitiv størrelse, men blot en velrepræsenteret tilnærmelse af disse og konklusionerne i dette projekt skal forstås i denne kontekst.

10 Perspektivering

Projektets resultater konkluderede at landinspektørpraksis overvejende var i overensstemmelse med retspraksis, med situationsbestemte undtagelser. Selvom resultaterne kun viste få større afvigelser, er det essentielt for retssikkerheden at stræbe mod at der ingen afvigelser er. Projektets mest markante resultater fremhævede to overordnede tendentielle problematikker. Først kunne det konkluderes at der var områder med utilfredsstillende afvigelser mellem landinspektørpraksis og retspraksis. Derudover var der områder hvor landinspektørpraksis havde enstemmige holdninger til uafklarede forhold i retspraksis. Disse grupperede afvigelser er brugbare for fremtidig kortlægning og udbedring hos forskellige interessenter.

Ved områderne hvor landinspektørpraksis ikke følger retspraksis i tilstrækkelig grad afhænger den fremtidige udbedring af årsagen til de enkelte holdningers afvigelse. Hovedparten af de afvigende holdninger skyldes manglende opdatering på retspraksis eller

en manglende forståelse af den gældende retspraksis. I disse tilfælde vil specielt landinspektørforeningen kunne være behjælpelig med oplysningskampagner på diverse interne kommunikationskanaler til foreningens medlemmer ift. de problematiske områder. Yderligere var der holdninger, som intentionelt modstred gældende retspraksis. Den overvejende årsag til dette var at der var tale om en situation, hvor landinspektørerne mente at retspraksis var i konflikt med landinspektøretiske forhold, vedr. Ikke at pålægge de implicerede parter unødige udgifter og ressourceafgivelser. Ved dette forhold var oplysningskampagner ikke tilstrækkelig til udbedring af afvigelsen, da landinspektørerne allerede var klar over reglen. I stedet kunne repræsentanter fra landinspektørpraksis påpege problemet for relevante myndigheder og skabe en debat om landinspektørers beføjelser i en skelforretning, vedr. kompetencer til at vurdere en aftales gyldighed og indhold. Såfremt reglen ønskes bevaret, kunne offentlig debat skabe en overbevisende atmosfære, der kunne reducere afvigelsen blandt dem som intentionelt modsatte sig retspraksis. Et andet sandsynligt udfald er, at denne debat vil skabe nye politiske strømninger, der potentielt åbner op for en opdatering eller tillægsstykke til loven, som reducerer eller opløser afvigelsen.

Den anden gruppering af afvigelser, var områder hvor landinspektørpraksis havde enstemmige holdninger til felter, som i retspraksis fremstod uafklaret. Ved disse områder kunne specielt diskussionen om en lov om hævd være relevant. Diskussionen vedr. en ny lov om hævd har allerede været på tale i fagbladet landinspektøren, hvor Lars Ramhøj fremlagde et forslag til en meget overordnet lov om hævd. Dette forslag konkretiserede de områder af hævdspraksis, som der i dette projekt kunne konkluderes ikke at være de store tvivlsspørgsmål omkring, hvorfor en ny lov om hævd kunne efterspørges at være mere konkret. En fastdefineret lov om hævd kunne i dette projekt konkluderes at kræve en grundig gennemgang og kodificering af gældende retspraksis, hvor generaliserbare retsstillinger skulle udtages og inddrages i loven potentielt med dertilhørende cirkulære eller vejledning. En af fordelene ved netop at kodificere retspraksis, ville dels medføre en præcisering af de mange retsafgørelser og dermed en kendelig retstilstand. Netop en kendelig retstilstand er interessant, da resultaterne af den retssociologiske analyse viste, at størstedelen af landinspektørerne er enige med retspraksis. Dette begrundede altså påstanden om, at denne rapport muligvis kunne gavne en organisation som PLF og DDL. Brancheorganisationen PLF, er i forhold til den praktiserende landinspektør aktiv inden for politisk arbejde, faglig udvikling og forretningsudvikling, hvorfor denne rapport kan ses som et grundlag for et oplysningsarbejde. Oplysningsarbejdet kunne indebære at sætte yderligere fokus på opfølgning af problematikken vedr. efterfølgende anvendelse af en grænsehævdsvunden ret i strid med offentligretlig regulering, særligt fællesareal, fredskov og bygningsreglementets bestemmelser, der havde været fokus på ved foretagelsen af interviews for dette projekt. En ulempe ved indførelse af en lov om hævd, ville være at der sker en begrænsning af hævdsbegrebet

Til trods for, at afgangsprojektets undersøgelser overordnet konkluderede, at der var et relativt begrænset antal afvigelser internt i landinspektørpraksis, samt ift. gældende ret, er det væsentligt fra en landinspektørfaglig synsvinkel at påpege vigtigheden af kontinuér tilegnelse og udvikling af viden, kompetencer og erfaring vedr. hævdsbetingelserne og deres praktiske anvendelse. Dette bunder dels i proceduren vedr. en ejendomsberigtigelse og i særlig grad hævd, som en af landinspektørernes kernekompetencer, der bør værnes om. Hertil er det særdeles væsentligt at holde sig opdateret på retspraksis, som konkluderes at skabe og forme betingelserne for hævd.

11 Bibliografi

(Bryde Andersen, 2021) Andersen, M. B., 2021. *God tro.* [Online] Available at: https://denstoredanske.lex.dk/god_tro [Senest hentet eller vist den 02 juni 2022].

(Blume, 2011) Blume, P., 2011. *Retssystemet og juridisk metode.* 1. red. s.l. red. s.l.:Jurist- og økonomforbundets forlag.

(Kvale & Brinkmann, 2015) Brinkmann, S. K. &. S., 2015. *Interview - Det kvalitative forskningsinterview som håndværk.* 3. red København red. s.l.:Hans Reitzels Forlag.

(Evald, 2019) Evald, J., 2019. *At tænke juridisk.* 1. red red. s.l.:s.l.:Jurist- og økonomforbundets forlag.

(Evald, 2020) Evald, J., 2020. *Juridisk teori, metode og videnskab.* 2. red red. s.l.:s.l.:DJØF.

(Møller & Harrits, 2021) Harrits, M. &., 2021. *Forskningsinterview.* 1. red red. København: Djøf Forlag.

(Matrikeldirektoratet, 1987) Matrikeldirektoratet, 1987. *Redegørelse nr. 3 om revision af udstykningsloven.* København: Matrikeldirektoratet.

(Pagh, 2017) Pagh, P., 2017. *Fast ejendom - Regulering og køb kap. 3.* 3. udgave/1. oplag red. s.l.:ISBN: 978-87-619-3921-0.

(Ramhøj, 1998) Ramhøj, L., 1998. *Hvor ligger skellet.* 1. red red. København: CadJura.

(Ramhøj, 2009) Ramhøj, L., 2009. *HÆVD.* nr. 51 - 51. årgang ISSN: 1903-5454 red. s.l.:PJ Schmidt Grafisk Produktion.

(Ramhøj, 2020) Ramhøj, L., 2020. *Den Danske Landinspektørforening.* [Online] Available at: https://www.epaper.dk/landinspekt%C3%B8rforeningen/fagbladet-landinspekt%C3%B8ren-fra-2008/2020-3/
[Senest hentet eller vist den 02 juni 2022].

11.1 Lovgivning

LOV nr 11000 af 15/04/1683 - Kong Christian Den Femtis Danske Lov

LBK nr 1075 af 30/09/2014 - Bekendtgørelse af lov om tinglysning

LOV nr 1520 af 27/12/2014 - Lov om offentlige veje m.v.

LBK nr 769 af 07/06/2018 - Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen

LOV nr 686 af 27/05/2015 - Jernbanelov

BEK nr 1892 af 09/12/2020 - Bekendtgørelse om matrikulære arbejder

VEJ nr 61 af 12/06/2003 - Vejledning om skelforretninger

VEJ nr 46 af 18/04/2001 - Vejledning om matrikulære arbejder

Redegørelse nr. 3 om revision af udstykningsloven - Ejendomsberigtigelse og hævdsreglerne

11.2 Domstolsafgørelser

FM 2019.140Ø
MAD.2019.92Ø
MAD.2019.85V
MAD 2018.353Ø
MAD 2018.201V
MAD 2017.236 V
MAD 2017.234V
MAD 2015.514V
MAD.2014.281 Ø
MAD 2014.249Ø
MAD 2011.199V
MAD 2008.1891Ø
MAD 2007.2008Ø
MAD 2007.1010NKN
TBB2008.633V
TfL.2021.58 Ø
TfL.2011.106V
TfL.2008.179V
U 2022.513H
U 2022.322V
U 2019.2309Ø
U 2015.120Ø
U 2012.758V
U 2001.130H
U 1992.887V
U 1961.803H
U 1961.1055V
U 1952.641Ø
U 1948.258V
U 1947.146V
U 1942.32H
U 1933.92H

11.3 Bilagsliste

Bilag 1 – Retskildesøgning.pdf

Bilag 2 – Interviewspørgsmål og -rationale.pdf

Bilag 3 – Transskribering af interviews.pdf

11.4 Figurliste

Figur 1-1 Projektstruktur....4
Figur 6-1: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for an vinde grænsehævd som følge af alderstidsprincipperne....35
Figur 6-2: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over en ø i søterritoriet....37
Figur 6-3: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for at vinde hævd over areal, uanset arealets størrelse....38
Figur 6-4: Landinspektørernes holdning vedr. tilstrækkelig anvendelse af areal til hævdserhvervelse....40

Figur 6-5: Landinspektørernes holdning vedr. primære kriterier for hævdserhvervelse i skovareal 41
Figur 6-6: Landinspektørenes holdning vedr. tilstrækkelig afgrænsning af areal til hævdserhvervelse 42
Figur 6-7: Landinspektørernes holdning vedr. håndtering af situation ved uenighed om aftaleforhold ved skelforretning 44
Figur 6-8: Landinspektørernes holdning vedr. muligheder for afbrydelse af hævd 45
Figur 6-9: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et udlagt fællesareal 47
Figur 6-10: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over et fredet areal, f.eks. fredskov 48
Figur 6-11: Landinspektørernes holdning vedr. mulighed for hævd over areal i modstrid med bygningsreglementets bestemmelser 49
Figur 6-12: Landinspektørernes holdning vedr. anvendelsen af princippet om god tro ved almindelige situationer om hævd 51
Figur 6-13: Landinspektørernes holdning vedr. muligheden for afbrydelse af hævd inden for to år af ejendomserhvervelse 52
Figur 6-14: Landinspektørernes holdning vedr. en ejerlejlighedsejers mulighed for hævdserhvervelse over fælles kælderrum 53
Figur 7-1: Holdninger som modstrider retspraksis 64
Figur 7-2: Potentielt i modstrid med retspraksis 65

11.5 Tabelliste

Tabel 2-1: Retskildesøgning 8
Tabel 6-1: Konklusion 54