

Procesbevillingsnævnet
St. Kongensgade 1-3, 2. sal
1264 København K.

Sendt på mail post@procesbevillingsnaevnet.dk

**ANSØNING OM TREDJEINSTANSBEVILLING
DOM AFSAGT AF ØSTRE LANDSRET 18. MAJ 2021 I SAGERNE BS-27329/2020, BS-
27334/2020 OG BS-27324/2020 (SAMBEHANDLET)**

På vegne af Stevns Kommune anmodes herved om Procesbevillingsnævnets tilladelse til at anke dom afsagt af Østre Landsret 18. maj 2021 til Højesteret som tredjeinstans, jf. retsplejelovens § 371.

Østre Landsrets dom af 18. maj 2021 i sagerne BS-27329/2020, BS-27334/2020 og BS-27324/2020 samt Retten i Roskildes dom af 23. juni 2020 i sagerne BS-33833/2019, BS-33836/2019 og BS-33838/2019 er vedlagt. Sagerne blev sambehandlet for både by- og landsret.

Vedlagt er desuden parternes påstandsdokumenter for Østre Landsret samt ekstrakt og materialesamling i landsretssagen.

Sagen er af principiel betydning, da henholdsvis Retten i Roskilde og Østre Landsret er kommet frem til to vidt forskellige resultater. Ikke mindst fordi landsrettens resultat efter Stevns Kommunes opfattelse strider mod tidligere retspraksis og efterlader ikke alene Stevns Kommune men også landets øvrige kommuner i en situation, hvor det – i modsætning til tidligere retspraksis – er nærmest umuligt at undgå, at naboer til kommunale ejendomme ved hævde kan opnå ejendomsret, hvis kommunen ikke har en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på ejendommen.

Ved dommen har Østre Landsret således fundet, at betingelserne for at statuere ejendomshævd var opfyldt på trods af, at de hævde i hele den relevante periode var klar over, at den pågældende ejendom tjente et bestemt kommunalt formål i form af kommunalt beplantningsbælte. Det har således gennem ganske lang tid fremgået af plangrundlaget for industriejendommene på den anden side af beplantningsbæltet, at ejendommen skulle benyttes som afskærmning mellem industriområdet og boligområdet, jf. lokalplan nr. 1-01 vedtaget 11. maj 1983.

Østre Landsrets dom kan skabe en generel og meget uheldig præcedensvirkning for andre statslige og/eller kommunale ejendomme, der benyttes til formål, hvor den offentlige myndighed ikke på samme måde som i den foreliggende sag har en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på ejendommen.

1. SAGENS GENSTAND

Sagen angår, hvorvidt ejerne af tre ejendomme har vundet hævde på en del af ejendommen matr.nr. 8ch og 9fr, Hårlev By, Hårlev ("Ejendommen"), der benyttes til kommunalt beplantningsbælte. Ejerne benævnes i det følgende "Naboerne". De tre ejendomme er ejet af følgende personer: Jens Viggo Moesmand, Knud Ingolf Jensen, Jytte Bodil Jensen og Ann-Katrin Lund Quottrup.

Beplantningsbæltet blev etableret i starten af 1970'erne i forbindelse med udstykning af en større kommunal ejendom og skulle benyttes som afskærmning mellem et industriområde og et boligområde, hvor bl.a. Naboerne bor.

Beplantningsbæltet blev derfor oprindeligt tilplantet med træer, som skulle vokse op og blive et tæt bælte, da virkningen af beplantningsbæltet er størst, når det er tæt bevokset. Det er sædvanligt for sådanne typer af beplantningsbælter, at der særligt i de første 20 år efter etableringsfasen ikke er behov for løbende vedligeholdelse. Det skyldes hovedsageligt, at det først er nødvendigt at vedligeholde beplantningsbæltet, når træerne er vokset så store, at de kan skabe gener for de omkringliggende ejendomme. Indtil dette tidspunkt er beplantningsbæltet nærmest vedligeholdelsesfrit.

Da beplantningsbæltet således ligger lukket inde mellem et industriområde og beboelsesejendomme, er det kun muligt for Stevns Kommune at tilse det samlede beplantningsbælte ved at gå ind gennem de omkringliggende boligejendomme, herunder Naboernes ejendomme.

Selvom Naboerne var klar over, at Stevns Kommunes ejendom skulle benyttes som beplantningsbælte, og at der i hvert fald i starten af 1970'erne var plantet træer af kommunen i et tæt bælte, har Naboerne løbende inddraget beplantningsbæltet ved at fælde kommunens træer og plante egne træer mv. Denne brug er ifølge kommunen særligt de seneste år intensiveret.

Ifølge Stevns Kommunes oplysninger er det hovedsageligt de seneste år, at Naboerne har inddraget Ejendommen ved at etablere havebassiner, skure og andre mere varige anlæg. Allerede da denne mere intensive råden først er begyndt de seneste år, har der ikke i hele hævdsperioden været tale om en ensartet og intensiv råden.

Stevns Kommune blev formentlig også af denne grund først i 2012 opmærksom på, at flere af de omkringliggende ejendomme havde inddraget Ejendommen som en del af deres haveareal. På dette tidspunkt kunne kommunen konstatere, at beplantningsbæltet som følge af denne råden havde mistet dets funktion, og at der bl.a. af denne grund fløj plastaffald fra industriområdet ind på de omkringliggende ejendomme, herunder også selve beplantningsbæltet.

Stevns Kommune forsøgte efterfølgende at få Naboerne til at stoppe den uberettigede råden, og da Naboerne nægtede dette, blev der udarbejdet en landinspektørerklæring, jf. bilag 2 (ekstrakten, side 443). Det fremgår heraf, at landinspektør Steen Boe fandt, at naboerne havde vundet hævd på kommunens ejendom for det areal, der fremgår af målebladet fremlagt i sagen som bilag 33 (ekstrakten, side 407).

Stevns Kommune var ikke enig i landinspektørerklæringen og indbragte derfor sagen for Retten i Roskilde.

Sagens tvist angår, om betingelserne for at statuere hævd er opfyldt, herunder i særdeleshed hvilken betydning det skal tillægges, at Naboerne var klar over, at Ejendommen skulle benyttes som kommunalt beplantningsbælte på det tidspunkt, hvor den uberettigede råden startede.

2. BETINGELSERNE FOR AT STATUERE EJENDOMSHÆVD

Det følger af DL-5-5-1, at der kan vindes ejendomshævd over en ejendom, hvis der uberettiget har været udøvet en *ejers råden* i mindst 20 år.

Kravet om, at den pågældende råden skal svare til en ejers råden, indebærer, at der stilles et særligt krav om, at den pågældende råden skal have en vis ensartethed, regelmæssighed og intensitet. Det indebærer, at der ikke kan statueres ejendomshævd, hvis den pågældende råden alene har haft en sporadisk og tilfældighedspræget karakter, jf. Østre Landsrets dom af 31. januar 2006 (MAD2006.1213). Desuden henvises til Østre Landsrets dom af 9. september 2014 (trykt i MAD2014.281), hvor det fremgår, at en råden i form af etablering af hæk ikke var tilstrækkelig til at statuere ejendomshævd på et jordstykke (materialesamlingen, side 7). Endelig henvises i samme retning til Østre Landsrets dom af 15. april 2005 (trykt i MAD2005.684) (materialesamlingen, side 40).

Herudover gælder en række yderligere betingelser, hvor det alene er betingelserne af særlig betydning for sagens principielle karakter, der nævnes.

Det er fast antaget i teori og praksis, at der ikke kan statueres hævd, hvis den hævdenes *subjektive forhold* taler imod dette, herunder hvis den hævden har været i ond tro om sin ret til at råde over ejendommen.

Spørgsmålet om den hævdenes subjektive forhold var genstand for prøvelse i Vestre Landsrets dom af 10. oktober 2003 (U.2004.2008V) (materialesamlingen, side 44). Sagen angik, hvorvidt betingelserne for at statuere ejendomshævd for et nedlagt jernbanearreal var opfyldt i en situation, hvor ejeren af en omkringboende ejendom havde inddraget en del af arealet som en del af hans øvrige ejendom. Vestre Landsret fandt, at betingelserne for at statuere ejendomshævd ikke var opfyldt, hvilket blev begrundet med følgende (materialesamlingen, side 46):

*"Banearealet har, som det fremgår af luftfotos fra 1985 og 1992 i årevis efter jernbanens nedlæggelse fremtrådt som sådant og altså ikke som et landbrugsareal. **Det var derfor åbenbart, at arealet også efter jernbanens nedlæggelse udgjorde en fra de tilgrænsende ejendomme særskilt ejendom**, og at Hans Jørgen Sørensen som ejer af en tilgrænsende ejendom ikke var berettiget til at råde over det." (vores fremhævning)*

Det blev i ovenstående dom således tillagt betydning, at der ikke var tvivl om, hvor det pågældende areal var beliggende, og at det tjente et formål, som gjorde, at det måtte være "åbenbart" for den hævdede, at den pågældende ikke var berettiget til at råde over arealet.

I samme retning kan henvises til Vestre Landsrets dom af 19. maj 1994, hvor den hævdedes onde tro ligeledes blev tillagt betydning (materialesamlingen, side 55), og Veste Landsrets dom af 10. november 2011 (materialesamlingen, side 20).

Ovenstående krav til den rådendes subjektive forhold er i øvrigt i litteraturen sammenfattet på følgende måde, jf. Fast ejendom, Bo von Eyben m.fl., 2. udgave, side 249 (materialesamlingen, side 163):

"Retspraksis har imidlertid nægtet hævds erhvervelse på grund af den rådendes subjektive forhold i videre omfang end dette. Reglen kan muligvis udtrykkes således, at hævds erhvervelse tillige er udelukket, hvis den rådende ikke havde en vis føje til at antage, at rådigheden var berettiget, eller dog til, at den ville blive tolereret af ejeren, forudsat at den rådende havde anledning til og mulighed for at skaffe sig kendskab hertil."

Herudover er det en yderligere betingelse, at den pågældende råden ikke strider mod *offentligretlige forskrifter*, jf. Højesterets dom af 8. november 2001, hvor det klart fremgår af Højesterets præmisser, at der ikke kan vindes hævde på et ulovligt forhold (materialesamlingen, side 47).

3. RETTEN I ROSKILDES DOM

Ved dom af 23. juni 2020 tilsidesatte Retten i Roskilde den ovenfor nævnte landinspektørerklæring, idet Retten i Roskilde fandt, at betingelserne for at statuere hævde ikke var opfyldt. Retten i Roskilde fandt således, at Naboerne skulle anerkende de oprindeligt fastsatte skel ved udstykning af de oprindelige ejendommene.

Der blev i forbindelse med Retten i Roskildes behandling af sagen gennemført en besigtigelse af de pågældende ejendomme.

Retten i Roskilde udtalte som begrundelse for, at betingelserne for at statuere ejendomshævde ikke var opfyldt blandt andet følgende, jf. dommen, side 20-21:

"Det fremgår af sagen, at det matrikulære skel i forbindelse med udstykningen af de sagsøgte ejendomme i perioden fra 1966 til 1973 blev markeret

med skelpæle, og at de oprindelige skelpæle ved skelforretningen var intakte og stod korrekt placeret. Det var således tydeligt for de oprindelige købere af de tre berørte ejendomme, hvor grænsen mellem deres og kommunens ejendom gik.

De sagsøgte, Jens Viggo Moesmand og Knud Ingolf Jensen, 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. Jens Viggo Moesmand 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 Jens Viggo Moesmand, Knud Ingolf Jensen og den tidligere ejer af Hyldevænget 29, Heinz Larsen, at de ikke var berettiget til at råde over kommunens areal.

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

Retten har herved lagt vægt på, at det efter arealets karakter var forudsat, at beplantningen i bæltet skulle vokse sig høj og tæt, og at regelmæssig vedligeholdelse eller inspektion af arealet fra kommunens side en lang årrække derfor ikke var nødvendig.

På den baggrund har ejerne af Hyldevænget 31 og Diget 34 og den tidligere ejer af Hyldevænget 29 ikke ved deres råden over beplantningsbæltet vundet ejendomshævd. Den nuværende ejer af Hyldevænget 29 har ikke på selvstændigt grundlag kunne vinde hævd, da denne ejers råden først begyndte i 2004." (vores fremhævning)

Som det fremgår, tillagde Retten i Roskilde det således betydning, at det var "åbenbart" for Naboerne, at de ikke var berettiget til at råde over Stevns Kommunes ejendom. Desuden blev det tillagt betydning, at samtlige Naboer var bekendt med, at Ejendommen skulle benyttes som kommunalt beplantningsbælte og i øvrigt kendte den matrikulære afgrænsning af beplantningsbæltet, eftersom samtlige skelpæle var intakte.

4. ØSTRE LANDSRETS DOM

For Østre Landsret gentog parterne samme anbringender som for byretten. Der blev dog ikke gennemført en besigtigelse af de pågældende ejendomme.

Østre Landsret ændrede ved dom af 18. maj 2021 Retten i Roskildes dom og gav Naboerne medhold i, at de fastlagte brugsgrænser i landinspektørerklæringen skulle være gældende, og at Naboerne dermed havde vundet hævd over Ejendommen med arealer svarende til det af landinspektøren udarbejdede måleblad.

Følgende fremgår i den forbindelse af præmisserne i Østre Landsrets dom, side 8:

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

Ovenstående præmisser strider mod præmisserne i Retten i Roskildes dom, og som det fremgår, tillægger Østre Landsret det ikke betydning, at Naboerne på tidspunktet, hvor den uberettigede råden begyndte, var klar over, at Ejendommen var udlagt til kommunalt beplantningsbælte – og også kendte de matrikulære skel, eftersom skelpælene hele tiden har været intakte. Med andre ord tillægger landsretten det altså ikke betydning, at det var *åbenbart* for Naboerne, at de ikke var berettiget til at råde over Ejendommen på det tidspunkt, hvor den uberettigede råden begyndte.

5. OVERORDNEDE BEMÆRKNINGER TIL DE AFSAGTE DOMME

Som det fremgår ovenfor, kommer henholdsvis Retten i Roskilde og Østre Landsret frem til to vidt forskellige resultater.

Retten i Roskilde tillægger det betydning, at det har været "åbenbart" for Naboerne, at de ikke var berettiget til at råde over Ejendommen. Der bliver i den forbindelse lagt særlig vægt på, at det matrikulære areal i forbindelse med udstykningsen var intakt, og at skelpælene stod korrekt placeret. Hermed finder Retten i Roskilde, at det var tydeligt for de oprindelige købere af ejendommene, hvor grænsen mellem deres ejendom og Ejendommen gik. Desuden henviser Retten i Roskilde udtrykkeligt i dommens præmisser til forklaringerne afgivet af Jens Viggo Moesmand og Knud Ingolf Jensen, hvoraf det fremgår, at de var klar over, at det areal, som de inddrog i deres haver, var kommunens ejendom, og at det skulle fungere som beplantningsbælte.

Retten i Roskildes præmisser må formentlig forstås i sammenhæng med den ovenfor nævnte dom afsagt af Vestre Landsret 10. oktober 2003 (U.2004.2008V), hvor der ligeledes blev lagt vægt på, at det var åbenbart, at den hævdede ikke var berettiget til at råde over ejendommen, der tidligere var jernbaneareal og på tidspunktet for den uberettigede råden også fremtrådte som sådan.

Østre Landsret kommer som nævnt ovenfor frem til et helt andet resultat og finder således, at det ikke er godtgjort, at Naboernes subjektive forhold skulle

være til hinder for erhvervelse af hævd. Hermed tilsidesætter landsretten således også det kriterium, der er opstillet i byrettens dom – og som også fremgår af tidligere retspraksis fra Vestre Landsret – om, at der ikke kan vindes hævd i situationer, hvor det har været "åbenbart" for den hævdede, at der var tale om en uberettiget råden.

Sagens behandling for byret og landsret har – med undtagelse af, at der ikke blev gennemført en besigtigelse i forbindelse med sagen for landsretten – i det store hele været baseret på et ensartet grundlag, og det er således helt overordnet det samme regelgrundlag og de samme anbringender, som har været til prøvelse ved Retten i Roskilde og ved Østre Landsret.

Retternes herefter meget forskellige vurderinger af hævdsbetingelserne – særligt i forhold til den hævdedes subjektive forhold – gør det nødvendigt og velbegrundet, at spørgsmålet tillades prøvet ved Højesteret. Der henvises til, at Højesteret ikke tidligere ses at have haft lejlighed til at prøve betydningen af den hævdedes subjektive forhold i forbindelse med ejendomshævd.

6. SAGENS PRINCIPIELLE KARAKTER

Selvom Østre Landsrets dom er konkret begrundet i Naboernes benyttelse af Ejendommen, har Østre Landsrets ovenstående præmis generel betydning. Det skyldes, at landsretten udtrykkeligt nævner, at *"uanset de forhold, som byretten har anført, findes det ikke godtgjort, at appellanternes subjektive forhold skulle være til hinder for erhvervelse af hævd"*. Hermed skabes der en mere generel mulighed for at vinde hævd på kommunale (og øvrige offentlige ejendomme) i situationer, hvor det har været klart for de hævdede, at den pågældende ejendom var udlagt til et offentligt område og også skulle tjene som sådant.

Landsrettens dom efterlader Stevns Kommune og en række øvrige kommuner i en særdeles vanskelig situation i forhold til håndhævelsen af kommunernes ejendomsret på kommunale ejendomme, der benyttes til formål, hvor kommunen ikke umiddelbart har anledning til at være til stede.

Dette gør sig ikke kun gældende i forhold til kommunale ejendomme, der benyttes til beplantningsbælter, men også for kommunale ejendomme, som benyttes til formål, hvor ejendommens benyttelse ikke nødvendiggør, at der føres et løbende tilsyn i form af sikring af nødvendige ejendomsgrænser. Det kan fx være ejendomme, som benyttes til skovområder, hvor der også typisk er omkringliggende boligejendomme, eller det kan være tilfældet i forhold til andre rekreative områder. For sådanne ejendomme har kommunerne ikke en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på ejendommen, og der kan gå lang tid imellem, at kommunens ansatte kommer på ejendommen.

Særligt er det problematisk, at Østre Landsret dom indebærer, at der sker en tilsidesættelse af de planmæssige rammer, som Stevns Kommune har fastlagt for området. Dommen indebærer således, at der kommer til at ligge beboelses-ejendomme helt op til grænsen af industriområdet, så de overordnede planmæssige forudsætninger for området ændres, herunder vil virksomheden

kunne pålægges skærpede vilkår for deres virksomhedsudøvelse. Der skabes derfor en uheldig præcedens virkning for kommunens planlægning i området, hvor beplantningsbæltet fremtidige funktion svækkes i betydeligt omfang. Dette forhold er ikke nærmere adresseret i Østre Landsrets dom.

Den afledte betydning for andre kommuner er derfor stor, da der i samtlige kommuner vurderes at være situationer, hvor ejere af omkringliggende ejendomme til ejendomme, der varetager et offentligt formål, uberettiget inddrager området som en del af deres ejendom.

Dette skal ikke mindst ses i lyset af, at Østre Landsrets dom bryder med tidligere praksis fra Vestre Landsret, hvor det netop i lighed med byrettens dom er indgået med betydelig vægt, at ejeren af den omkringliggende ejendom "åbenbart" vidste, at den pågældende ikke var berettiget til at råde over ejendommen.

Sagen er derfor principiel, dels fordi Østre Landsret underkender byrettens dom, der har støtte i flere tidligere domme afsagt af Vestre Landsret, dels fordi landsrettens præmisser indebærer, at kommuner i meget vid udstrækning kan risikere, at der vindes ejendomshævd på kommunale ejendomme, som benyttes til formål, hvor kommunen ikke har en naturlig og kontinuerlig tilstedeværelse på ejendommen. Sidstnævnte forhold gør sig i øvrigt også gældende i forhold til statslige ejendomme, der benyttes til sådanne formål.

På ovennævnte baggrund ansøges Procesbevillingsnævnet om tredjeinstansbevilling til indbringelse af sagen for Højesteret.

Det kan oplyses, at Stevns Kommune har anmodet Kommunernes Landsforening om at begære om tilladelse til at indtræde som biintervenient til støtte for Stevns Kommune, og at formandskabet i landsforeningen tager stilling hertil den 16. juni 2021. Desuden vil Stevns Kommune henvende sig til Naturstyrelsen og Slots- og Ejendomsstyrelsen med henblik på at afdække mulighederne for biintervention, da de principielle spørgsmål, som denne sag rejser, ligeledes gør sig gældende for statslige ejendomme.

Vi står selvfølgelig til rådighed, hvis nævnet måtte have behov for yderligere materiale fra sagen til brug for vurdering af ansøgningen.

Med venlig hilsen


Henriette Soja


Tue Trier Bing