

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere



Er det ok at lave et short cut til badestranden?

En gruppe grundejere har fået rettens ord for, at de har vundet hævde på skyde genvej over en nabogrund for at komme til stranden. Men sædvane er ikke altid lig med ret. Her er en stribe forskellige afgørelser fra domstolene



Bjarke Madsen,
advokatfuldmægtig Elvang & Partnere
bma@elvang.dk

Hovornår må man til stadighed skyde genvej henover fremmed persons ejendom, hvortil der ikke i øvrigt er offentlig adgang?

Svaret skal findes i den stadig gældende Chr. 5's Danske Lov (DL 5-5-2) fra 1683 og i dertil knyttede, nutidige afgørelser fra Landsretterne og Højesteret.

Således kan man vinde hævde på at færdes hen over en anden persons ejendom, hvis denne færdsel uden tilladelse har stået på i en meget lang årrække, samtidig med at denne retsstridige brug er blevet tolereret af grundejeren.

Østre Landsret 2015

Østre Landsret har i en dom fra juni 2015 slået fast, at ejerne af de omkringliggende ejendomme havde opnået ret til at færdes til fods på en sti, der løb hen over en privat grund og ned til stranden. Stien var næsten fire meter bred og optog næsten 30 pct. af grundens areal. Landsretten lagde i sin dom vægt på, at færdslen var pågået i mere end 60 år, og at grundejeren ikke havde givet tilladelse hertil, men at denne havde været bekendt med færdslen. Derudover fastslog Landsretten, at anvendelsen af stien som adgangssti til stranden havde særegen betydning for de omkringliggende ejendomme.

Østre Landsret 1998

At en sådan årelang færdsel henover fremmed grund ikke altid medfører, at man får en hævdevunden ret hertil, så man i en Østre Landsrets dom fra 1998. For selvom den fremmede færdsel i

den sag – henover den berørte grund, og til og fra et fredet område – havde fundet sted over 40-50 år, så var der andre adgangsmuligheder, som ikke førte henover grunden. Landsretten mente derfor ikke, at de omkringboende grundejere havde en sådan særlig eller selvstændig interesse i at færdes over den fremmede ejendom.

Højesteret 2003

Tilsvarende slog Højesteret i en dom fra 2003 fast, at nogle beboere ikke ved hævde havde erhvervet en individuel færdselsret (motorcykelkørsel) til en sti på fremmed grund, da den pågældende sti igennem næsten 100 år var blevet benyttet til alm. offentlig færdsel (motorcykelkørsel var dog blevet forbudt i 1996). Når alle og enhver således kunne færdes på den pågældende sti, havde de hævdsøgende beboere ikke en særlig eller selvstændig interesse i at benytte denne.

“En hævdevunden færdselsret kan godt opnås i løbet af en kortere periode end 40-50 år”

Hvis omvendt grundejeren udtrykkeligt har givet tilladelse til, at naboerne kan færdes hen over grunden, så kan

de ikke samtidig vinde hævde herpå, allerede fordi færdslen ikke er retsstridig.

Vestre Landsret 2014

En hævdevunden færdselsret kan godt opnås i

løbet af en kortere periode end 40-50 år. Hvis der således er tale om en synbar brug af fremmed ejendom, er hævdtiden "kun" 20 år. Det så man i en Vestre Landsrets dom fra 2014, hvor den retsstridige råden (nabo lod sine dyr græsse på den fremmede grund) var synlig for grundejeren, således at en hævdevunden ret kunne være indtrådt efter 20 år. Imidlertid kom det frem under retssagen, at naboejeren i perioden 1980-1993 havde fået udtrykkelig tilladelse til at lade sine dyr græsse på den berørte grund, hvorfor hævdeperioden ikke havde varet i 20 år, før den berørte grundejer greb ind heroverfor.

Højesteret 2012

Hvis man har vundet hævde på en brugsret over en bestemt ejendom, bør man tinglyse pågældende brugsret på denne. I modsat fald risikerer man at miste sin hævdevundne ret igen, når den ejendom, som brugsretten hviler på, skifter ejer, og den ny ejer får skøde på ejendommen.

Dog er det ikke altid, at en utinglyst hævdevunden ret nødvendigvis fortabes ved ejerskifte. Hvis den ny ejer således ikke afskærer den retsstridige brug senest to år efter tinglysningen af skødet, bliver pågældende ejer også bundet af hævden. For eksempel har Højesteret i en dom fra 2012 fastslået, at en tidligere hævdevunden, men utinglyst færdselsret skulle respekteres af den ny ejer, da denne først efter 6 års ejertid anfægtede den omkringliggende ejendoms færdselsret.