



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 3. februar 2023

Sag BS-49481/2021-HJR
(1. afdeling)

Stevns Kommune
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

A og B
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

og

Sag BS-49483/2021-HJR

Stevns Kommune
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

C
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

og

Sag BS-49476/2021-HJR

Stevns Kommune
(advokat Kurt Helles Bardeleben)

mod

D
(advokat Bjarne Skøtt Jensen, beskikket)

Biintervenient til støtte for Stevns Kommune i alle tre sager:
Kommunernes Landsforening
(advokat Henriette Soja)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Roskilde den 23. juni 2020 (BS-33833/2019-ROS, BS-33836/2019-ROS og BS-33838/2019-ROS) og af Østre Landsrets 11. afdeling den 18. maj 2021 (BS-27329/2020, BS-27334/2020 og BS-27324/2020).

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen, Anne Louise Bormann og Søren Højgaard Mørup.

Påstande

Appellanten, Stevns Kommune, har nedlagt følgende påstande:

1. Indstævnte, C, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Cs ejendom ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Cs ejendom.
2. Indstævnte, B og A, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og B og As ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af B og As ejendom.
3. Indstævnte, D, skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Ds ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Ds ejendom.

De indstævnte, A og B, C samt D, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Forklaringer

Til brug for Højesteret er der afgivet supplerende forklaring af C og forklaring af E.

C har supplerende forklaret bl.a., at det er korrekt, at kommunen oprindeligt havde plantet hybenrosebuske langs med beplantningsbæltet. Disse buske var et problem for ejerne, fordi børnene kom til skade i dem, og fordi de var i vejen for ejernes planer for deres haver. Derfor fjernede han buskene på sin del af strækningen. De andre beboere på strækningen gjorde det samme før eller siden. I dag er der således ingen af de oprindelige hybenrosebuske tilbage.

Med hensyn til sin forklaring i landsretten, hvorefter han i 1980 eller 1981 af nogle landinspektører fik udleveret et kort over området, forklarede han, at

skellinjen, der tidligere havde markeret kommunens ejerskab af den pågældende del af hans have, ikke længere fremgik af disse kort. Han tænkte, at dette stemte overens med den faktiske anvendelse af arealet, og gjorde sig ikke andre overvejelser i den forbindelse.

Særligt i perioden 2000-2015 var der væsentlige problemer med forurening fra en genanvendelsesfabrik på den anden side af beplantningsbæltet. Til denne fabrik indleveres der flasker fra hele Europa. Generne opstår ved, at etiketter på disse flasker sidder løst og bliver blæst væk. Alt efter vejrforholdene kan etiketterne ses over hele byen.

Beboerne bad kommunen om at få fabrikken til at tage hånd om forureningsproblemerne adskillige gange, men det hjalp ikke. Til tider stod beboerne i området i affald op til knæene, og de har endda afleveret sækkevis med affald til kommunen for at gøre opmærksom på problemstillingen. Dette er også dokumenteret i bilagsmaterialet i sagen.

Det ville ikke have hjulpet på problemerne med etiketterne, hvis bevoksningen i beplantningsbæltet havde været helt tæt, da etiketterne for det meste steg til vejrs ved fabrikken og herefter blev blæst væk og først landede et godt stykke fra fabrikken. Etiketterne kan ses ligge over det hele. Det er et problem i hele kommunen.

Med hensyn til sin forklaring i landsretten om, at han ikke på noget tidspunkt har været i tvivl om matrikelskellene, at det plankeværk, han etablerede, da han flyttede ind, stadig er der, og at han ikke har plantet alle træer på det pågældende areal, forklarede han, at den nordlige del af beplantningsbæltet, hvor han og de andre indstævnte bor, ikke blev beplantet samtidigt med den sydlige del. Baggrunden herfor var, at F allerede selv havde etableret noget beplantning.

Han havde også oprindeligt planer om, at han selv skulle stå for beplantningen af det pågældende område, men det endte med, at kommunen i 1972 etablerede beplantningen på den nordlige del af beplantningsbæltet. Siden dengang har det været ham selv, der har vedligeholdt beplantningen på det pågældende areal. Bevoksningen groede naturligt til i løbet af de første par år efter etableringen. Efterfølgende indrettede de sig på det pågældende areal med typisk haveindretning, såsom legestativer og legehuse.

For så vidt angår sin forklaring i landsretten, hvorefter muligheden for at inddrage det pågældende areal til eget brug var et "salgsplus", forklarede han, at en god ven havde tippet ham om ejendommen netop af denne grund. Ejendomsmægleren, der boede i udkanten af udstykningsområdet og kendte området godt, bekræftede, at det pågældende areal kunne inddrages til eget brug som have. Han husker ikke ejendomsmæglerens navn, men det fremgår af det fremlagte bilagsmateriale i sagen. Muligheden for at inddrage det pågældende areal var udslagsgivende for hans køb af ejendommen.

I en visionsplan for ...-området fra 2015 lagde kommunen op til, at der skulle etableres stisystemer og aktivitetsområder i beplantningsbæltet. Han var ikke glad for denne ide, og flere andre i området havde det på samme måde. Virksomhederne i industriområdet var især bekymret for, at offentlig adgang og trafik i beplantningsbæltet ville kunne føre til tyveri, og grundejerne ønskede ikke offentlig trafik på det areal, der lå lige op til deres ejendomme. Disse indvendinger formulerede han skriftligt og sendte dem til kommunen. Når det var ham, der skrev, så var det, fordi flere af de naboer, han havde talt med, på den ene eller anden måde havde et tilknytningsforhold til kommunen, herunder som kommunalt ansatte.

Han blev foreholdt notat af 10. marts 2022 fra Stevns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, vedrørende arkivgennemgang i forbindelse med hævdsagen, hvoraf der vedrørende et dagsordenspunkt fra et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 8. juli 1980 benævnt "Y-vej 29 – drøftelse af politianmeldelse for ulovligt opført carport" bl.a. fremgår: "Ud over at forvaltningen er ret nidkær mht. overholdelse af diverse skelregler, nævnes der også tidligere aftaler med grundejer der ikke er overholdt (?). Det er hævdet i retten at en tidligere grundejer efter sigende skulle have en aftale med kommunen om, at han bare kunne benytte plantebæltet. Det virker måske ikke helt sådan, når han er så tæt ved en politianmeldelse for ikke at efterkomme hvad kommunen påbyder."

Han forklarede hertil, at F som den første flyttede til området i midten af 1960'erne. Han boede da i en midlertidig bolig, mens hans fabrik blev opført i det tilstødende industriområde. F fik indflydelse på udstykningsprocessen, da han var i kontakt med det rådgivende ingeniørfirma, der bistod med udstykningen. F rådede dengang over fire grunde: Fabriksmatriklen og byggegrunden, hvor hans privatbolig blev opført, samt en adgangsmatrikel til byggegrunden og en korridor fra byggegrunden over til fabriksgrunden. Af hele det materiale, som F dengang lagde frem som led i byggesagen, fremgik det areal, som sagen drejer sig om, som areal, F – og ikke kommunen – skulle have rådighed over.

Den tidligere grundejer, der omtales i kommunens kommentar til dagsordenspunktet til mødet i Plan- og Teknikudvalget, må være F.

Sagen fra 1980 drejede sig om udskiftning af dele af tagdækningen på en carport og havde ikke noget med hævdsagen at gøre. Han blev meget stødt over, at kommunens medarbejder omtalte F, som han kendte som hædersmand, på denne måde. I sagen om carporten var der sket det, at F var blevet syg. Fs hustru havde derfor været nødt til at overtage kontakten til kommunen i en periode. Han ved, at F over for kommunen undskyldte mange gange for eventuelle misforståelser, der måtte være opstået i den forbindelse. F fik endda tinglyst, at de forhold, kommunen havde påpeget, ville blive bragt i orden.

Det oprindelige formål med beplantningsbæltet var at adskille industriområdet og beboelsesområdet. Han er ingeniør og ved derfor, at sådanne beplantningsbælter dengang ofte blev etableret mellem beboelsesområder og områder med let industri. Der var typisk tale om beplantningsbælter med en bredde på omkring 15 meter. Det beplantningsbælte, sagen drejer sig om, skulle adskille industriområdet og de mange udstykninger, der skulle foretages i det tilgrænsende beboelsesområde.

Forevist bilaget "kort over ... 1980-2001" forklarede han, at beplantningsbæltet ses fremhævet med lysegrøn farve til højre for midten af kortet nord for markeringen "Hal". Kortene i dette bilag er udarbejdet af Geodatastyrelsen, der løbende ajourfører gengivelsen af forholdene i kortmaterialet. Der udarbejdes imidlertid ikke nye kort hvert år, så der er tale om øjebliksbilleder. Det pågældende kort står som ajourført frem til 2001.

Angående kort benævnt "Registrering ved landinspektør" forklarede han, at kortet er udarbejdet af Geodatastyrelsen og viser forholdene i 2014. Fremhævingen med grøn farve nederst til venstre på siden viser beplantningsbæltets udstrækning. Det ses, at den nordlige del af det oprindeligt planlagte beplantningsbælte, hvor hans og de øvrige indstævntes ejendomme er beliggende, sammenlignet med kortet fra 2001 har mistet sin status som grønt bælte.

I 2013 skrev kommunen til grundejerne langs beplantningsbæltet, at de skulle fælde alt, hvad der stod på kommunens areal. Det blev de kede af, da dette ville betyde, at der fremover skulle være bar jord de pågældende steder. I foråret 2015 kom forslaget om sti- og aktivitetsområder i beplantningsbæltet i visionsrapporten. Denne ide blev aldrig til noget, formentlig på grund af beboernes indsigelser, og den blev taget ud af efterfølgende kommunale planer for området. I 2017 varslede kommunen, at beplantningen ville blive ryddet med henblik på at etablere en adgangsvej. Dette projekt blev dog heller ikke gennemført. Det er i dag uvist for ham, hvad kommunen har af planer for beplantningsbæltet.

I forbindelse med skelsagen har flere af hans naboer skrevet under på skelerklæringer. Nogle af dem har nok skrevet under, fordi de er ansat i kommunen. Han kender til to naboer, der først nægtede at skrive under på skelerklæringen, men herefter blev presset til det. På de matrikler, hvor ejerne har accepteret skelerklæringen, er der, så vidt han ved, ikke foretaget ændringer på de pågældende arealer.

Med hensyn til artiklen med titlen "Grundejer: Som at kigge ud i en fængselsgård" fra X-bladet den 16. marts 2022 og foto fra stålhegn ved Z-vej 33, forklarede han, at G, der også har ejendom ud mod beplantningsbæltet, her blev interviewet af lokalavisen. I 2022 var kommunen pludselig kommet og havde sat et stålhegn op for enden af hans ejendom. Han havde igennem alle årene haft et

knæhøjt hegn med en låge, der gav adgang til beplantningsbæltet. Men nu ville kommunen åbenbart for enhver pris forhindre ham i at kunne tilgå beplantningsbæltet fra sin have. På hele strækningen med beboelsesgrunde på ca. 1000 meter har kommunen kun sat et sådant stålhegn op på de ca. 50 meter ved Gs grund. På hele resten af strækningen har grundejerne mulighed for passage til beplantningsbæltet via låger. Da hegnet ved Gs grund blev sat op, talte han med entreprenøren, der sagde, at kommunen vist havde planer om at sætte lignende hegn op flere steder.

Med hensyn til en oversigt over dagsordenspunkter til et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 10. november 2015 og referat fra dagsordenspunkt 374 med overskriften "Arealhvervelse – Lukket" forklarede han, at han ikke ved, hvorfor udvalget behandlede spørgsmålet i lukket møde. Han vidste dengang ikke, at dette punkt blev behandlet af udvalget. Han fik først kendskab hertil som følge af, at den advokat, der førte hævdsagen i byretten, søgte aktindsigt hos kommunen. Efter brevet fra 2013, hvor kommunen havde varslet rydning af beplantningsbæltet, havde han og de andre grundejere ikke hørt noget fra kommunen før engang i 2016.

E har forklaret bl.a., at hun blev valgt ind i kommunalbestyrelsen i Stevns Kommune i 2013. Hun blev medlem af Plan- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget og efterfølgende formand for Plan- og Teknikudvalget. Hun stødte på hævdsagen fra ... for første gang i november måned 2015. Hun har ikke kendskab til den sagsbehandling i hævdsagen, der ligger forud for 2013, hvor hun blev medlem af kommunalbestyrelsen.

Med hensyn til oversigten over dagsordenspunkter til et møde i Plan- og Teknikudvalget i Stevns Kommune den 10. november 2015 forklarede hun vedrørende dagsordenspunkt 374 med overskriften "Arealhvervelse – Lukket", at dagsordenspunkter, der vedrører navngivne borgere eller kommunens økonomiske dispositioner, sædvanligvis behandles i lukket møde. Hun antager, at dette dagsordenspunkt blev behandlet lukket, fordi det angik en række navngivne borgere.

Baggrunden for, at man i 2015 fra kommunens side ville tage fat i hævdsagen, var, at Plan- og Teknikudvalget var blevet gjort bekendt med, at en række borgere havde inddraget dele af beplantningsbæltet ved industriområdet som en del af deres have. Det blev besluttet, at disse dele af beplantningsbæltet skulle have deres oprindelige funktion igen, dvs. at de skulle fungere som adskillelse mellem industriområdet og det tilgrænsende beboelsesområde.

Hun har ikke kendskab til, at beplantningsbæltet efter 2015 skulle have fået en anden tiltænkt funktion end at fungere som adskillelse mellem industri- og boligområde. Så vidt hun ved, er dette stadig den funktion, der er tiltænkt beplantningsbæltet.

Angående det forhold, at Stevns Kommune i en visionsplan fra 2015 lagde op til etablering af stisystemer og aktivitetsområder i beplantningsbæltet, forklarede hun, at formålet med en sådan visionsplan er at formulere ideer til, hvordan et område vil kunne udvikles over en længere periode, f.eks. i 10, 20 eller 30 år fremover.

I 2015 blev en landinspektør sat til at lokalisere de præcise skel ved beplantningsbæltet, og en række borgere blev opfordret til at trække deres haver tilbage, så skellet igen blev respekteret. Så vidt hun ved, blev dette accepteret af de fleste berørte borgere.

Hun har ikke kendskab til, at etableringen af stålhegnet ved Z-vej 33 skulle have været drøftet politisk.

Hun antager, at forvaltningen løbende vurderer, hvilke tiltag der er nødvendige for at vedligeholde beplantningsbæltet, så dette kan opfylde sin funktion, men hun har ikke noget detaljeret kendskab til de konkrete tiltag, der er taget i brug i så henseende.

Anbringender

Stevns Kommune har anført navnlig, at det ikke for Højesteret bestrides, at de omtvistede arealer har været inddraget til og anvendt som private haver for de indstævnte og tidligere ejere i mere end 20 år. Det kan endvidere lægges til grund, at beplantningsbæltet i mere end 45 år ikke har påkaldt sig interesse fra kommunen, og at området heller ikke har været genstand for kommunal vedligeholdelse, idet det var tænkt som et vildtvoksende plantebælte.

De indstævnte er imidlertid afskåret fra at vinde hævde, fordi det har været åbenlyst, at de omhandlede arealer tilhørte kommunen, og at arealerne har været reserveret til et offentligt formål, nemlig at udgøre et vildt og oplejet beplantningsbælte mellem parcelhusområdet og industrikvarteret. Der er tale om et forsætligt eller tilregneligt retsstridigt forhold, hvor de indstævnte utvivlsomt har været bevidste om, at de til egen vinding uretmæssigt har krænket det offentliges ejendom. Det følger af UfR 1932.39 H, at den, som gør sig skyldig i et forsætligt retsstridigt forhold, ikke kan vinde hævde, selv om forholdet har bestået i mere end 20 år.

De indstævnte har ikke haft anledning til at antage, at den retsstridige anvendelse af arealerne var acceptabel og blev tolereret, selv om skiftende kommunale forvaltninger i mere end 40 år ikke har reageret over for de indstævntes anvendelse af arealerne. Der var tale om et ufremkommeligt areal, som i sagens natur ikke var genstand for løbende kommunalt tilsyn og vedligeholdelse, men desuagtet tjente et offentligt formål.

Det bestrides som udokumenteret, at der i forbindelse med kommunens salg af grundstykkerne i 1973 eller senere er skabt troværdige forventninger om, at

plantebæltet kunne inddrages som en del af de indstævntes parceller. Ingen af de indstævnte eller tidligere ejere har på noget tidspunkt taget initiativ til afklaring af, om der var hold i deres påståede antagelse om kommunens accept. Tværtimod har samtlige de indstævnte, siden de købte deres ejendomme, været fuldt vidende om alle ejerforhold, og D undlod endda at undersøge spørgsmålet om hævde nærmere i forbindelse med sit køb. Hvis de indstævnte var i tvivl, kunne de have fået afklaring ved en simpel forespørgsel til kommunen.

Reglerne om hævde bunder i behov og hensyn, som ikke gør sig gældende i et system, hvor grænserne for den enkelte lodsejers ejendomsret fremgår objektivt og åbenlyst, således som disse er registreret ved skelpæle i marken, matrikelkort og i den offentligt tilgængelige tingbog. Hævde bør således begrænses til situationer, hvor der i mere end 20 år har hersket rimelig tvivl om den formelle ejendomsret. Det betyder i en sag som den foreliggende, at de indstævntes anvendelse af arealerne fortrænges af faktiske realiteter, der følger af skelpæle på marken, matrikelkort og registrerede tingbogsoplysninger.

De indstævnte har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der hos relevante kommunale instanser har været konkret viden om den retsstridige anvendelse.

Det er forkert, når landsretten har lagt vægt på, at de indstævntes retsstridige råden har været synlig fra begyndelsen, og indtil beplantningen var vokset op. Dette var ikke synligt for kommunen, idet haverne lå et godt stykke inde i bæltet.

Det er endvidere forkert, når landsretten har lagt vægt på Preben Jensens forklaring om løse drøftelser blandt kommunalbestyrelsesmedlemmer uden for dagsordenen, da disse ikke kan kvalificeres som konkret viden hos kommunen, som skal tillægges betydning for ejerskabet til et areal på ca. 1350 m².

Såfremt Højesteret måtte tiltræde, at anvendelsen af arealerne er sket med kommunens direkte eller indirekte samtykke, således som bl.a. forklaret af C, så vil hævde være udelukket, fordi anvendelsen i givet fald ikke har været retsstridig.

De indstævntes råden er også i strid med offentlige forskrifter. Det skyldes, at beplantningsbæltet er etableret som en offentlig foranstaltning til at afgrænse og adskille privat beboelse fra det tilstødende erhvervsareal. Der er således tale om en foranstaltning, der kan sidestilles med offentligretlig regulering. Yderligere er beplantningsbæltet udlagt til grønt område og ikke til boligområde, hvilket det ikke har været på noget tidspunkt. En benyttelse af den kommunale ejendom til boligformål i form af haveareal strider således direkte mod den gældende planlægning for området.

Konsekvenserne af landsrettens dom er vidtrækkende, og den vil aktualisere behov for, at ejere af navnlig skov- og markarealer tvinges til løbende at kontrollere, at der ikke foregår uretmæssig anvendelse af deres arealer trods klare og ubestridelige registreringer af skel til naboarealer.

A og B, C samt D har anført navnlig, at de med rette har lagt til grund, at deres og tidligere ejeres råden ville blive tolereret af kommunen. De har opfattet de omtvistede arealer som arealer, kommunen ikke gjorde brug af. Det understøttes af flere vidneudsagn, og kommunen har aldrig givet dem anledning til at tro andet, bl.a. fordi den ikke foretog effektiv modråden eller på anden måde forsøgte at afbryde deres hævde før 2017. De har ikke været i ond tro.

I øvrigt er ond tro som udgangspunkt ikke til hinder for, at der kan opnås hævde. Der foreligger ikke snighævde. Snighævde forudsætter, at hævden har været usynlig, hvilket ikke er tilfældet i den foreliggende sag.

Kommunen var bekendt med deres råden, men selv hvis det ikke var tilfældet, har de vundet hævde, da deres råden har været tilstrækkelig synbar for enhver. Det kan ikke føre til et andet resultat, at kommunen ikke kom på arealet i mere end 30 år. Det er i øvrigt ikke rigtigt, at der ikke var behov for vedligeholdelse af beplantningsbæltet. De har selv været nødsaget til at vedligeholde bæltet, da kommunen ikke gjorde det.

Det er irrelevant, om det var planlagt, at der skulle etableres et beplantningsbælte, idet hævde beror på den faktiske brug. Beplantningsbæltets funktion har endvidere ikke længere nogen aktualitet.

Den omstændighed, at der er tale om en kommunal ejendom, kan ikke medføre et andet resultat, og det har heller ikke nogen betydning for vurderingen af, om der foreligger tilstrækkelig kvalificeret ond tro til at hindre hævdeserhvervelse. Hvis ikke vurderingen af god tro var den samme i forhold til offentlige myndigheder som i forhold til private, kunne man forestille sig forskellige resultater i to sager, hvor der er to striber jord, som tilhører henholdsvis en privat og en offentlig myndighed, og hvor faktum i øvrigt er ens i de to sager.

Kommunen har udvist retsfortabende passivitet ved at vente i op mod 47 år med at gøre sin ret gældende.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om ejerne af Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34 har vundet ejendoms hævde på en del af et areal, der ligger som et bælte mellem et industriområde og et villaområde i

Bæltet, der er ca. 15 m bredt og 400 m langt, opstod i forbindelse med den daværende Vallø Kommunes udstykning af industri- og villaparceller i området i

1960'erne og 1970'erne. Kommunen solgte efterhånden de udstykkede ejendomme, men beholdt bæltet. Det må lægges til grund, at det var kommunens hensigt at tilplante arealet, således at det havde karakter af et beplantningsbælte til adskillelse af industriområdet fra villaområdet.

Efter udstykningen grænsede Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34 op til kommunens bælte. Y-vej 29 har siden 2004 været ejet af D og har en tinglyst grundstørrelse på 1075 m². Y-vej 31 har siden 1970 været ejet af C og har en tinglyst grundstørrelse på 940 m². V-vej 34 har siden 1975 været ejet af A og B og har en tinglyst grundstørrelse på 1015 m².

Nogle af ejerne af villaparcellerne i området, herunder ejerne af Y-vej 29, Y-vej 31 og V-vej 34, inddrog kort efter opførelsen af boliger på ejendommene en del af bæltet som en del af deres haver. De arealer, som er inddraget under Y-vej 29 og V-vej 34, udgør hver ca. 300 m², mens det areal, der er inddraget under Y-vej 31, udgør ca. 750 m².

I 2013 skrev kommunen til villaejerne i området, herunder A og B, C samt D, og bad dem om at trække sig tilbage til skel og om at fjerne bl.a. hegn og bebyggelse. De øvrige villaejere efterkom kommunens anmodning.

Der er enighed om, at ejerne af de tre ejendomme vidste, at arealerne var ejet af kommunen, da de inddrog dem som en del af deres haver. Det er for Højesteret ubestridt, at arealerne har været anvendt som private haver af de tidligere og nuværende ejere af ejendommene i mere end 20 år. Det er også ubestridt, at kommunen ikke selv har rådet over arealerne siden etableringen af beplantning i bæltet i 1970'erne.

Efter Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved hævde (ejendomshævd), hvis man har rådet over arealet i 20 år. De nærmere betingelser for at vinde ejendomshævd må fastlægges i retspraksis. Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden, jf. herved også Højesterets dom af 17. november 1931 (UfR 1932.39). Dette udgangspunkt kan dog fraviges, hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet.

Med hensyn til den konkrete sag bemærkes, at villaejerne som nævnt var bekendt med, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem som en del af deres haver. Udgangspunktet er herefter, at villaejerne ikke har kunnet vinde ejendomshævd over arealerne, og Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder findes det således ikke godtgjort, at villaejerne i en periode på mindst 20 år

har haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.

Højesteret har navnlig lagt vægt på, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen om, hvorvidt de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, men det skete ikke. Højesteret har endvidere lagt vægt på, at kommunen ikke har haft nogen anledning til at føre tilsyn med eller råde over arealerne. Ved etableringen af beplantningen, som havde til formål at adskille villaområdet fra industriområdet og derved beskytte beboerne i villaområdet mod støj og forurening mv., forudsatte kommunen, at vedligeholdelse ikke ville være nødvendig i en længere årrække. Højesteret har desuden lagt vægt på, at der ikke har været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret. Det forhold, at kommunen efter det oplyste ikke frem til 2013 gjorde villaejerne opmærksomme på, at de inddragne arealer tilhørte kommunen, kan i hvert fald under de foreliggende omstændigheder ikke have skabt en berettiget forventning hos villaejerne om, at kommunen var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.

På den anførte baggrund tager Højesteret Stevns Kommunes påstande til følge.

Sagsomkostninger er fastsat til dækning af advokatudgifter for alle tre instanser samt retsafgift for byret og Højesteret som nedenfor bestemt.

THI KENDES FOR RET:

C skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Cs ejendom ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Cs ejendom.

B og A skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og B og As ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af B og As ejendom.

Indstævnte D skal anerkende, at skellet mellem Stevns Kommunes ejendom matr.nr. ..., og Ds ejendom matr.nr. ..., er det matrikulære skel fastlagt ved udstykningen af Ds ejendom.

C skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. Cs retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

B og A skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. B og As retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

D skal i sagsomkostninger for byret og landsret betale 62.700 kr. til Stevns Kommune. Ds retshjælpsforsikring, subsidiært statskassen, skal i sagsomkostninger for Højesteret betale 35.500 kr. til Stevns Kommune.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.