

# H.D. 5. marts 2026 i sag BS-33686/2025-HJR (1. afd.)

Grundejer havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal.

U.2026.2278

BS-41705/2024-VLR

BS-33686/2025-HJR

H

2026-03-05

U.2026.2278

MAD2026.4

## Resumé fra UfR

A købte i 1993 en ejendom af B, der havde købt den i 1967. Ejendommens tinglyste grundareal på ca. 1.000 m<sup>2</sup> grænser op til et areal, der blev registreret som jernbaneareal i matriklen omkring 1930, og som ejes af Banedanmark. D. D blev i begyndelsen af 2021 opmærksom på, at A rådede over 398 m<sup>2</sup> af jernbanearealet, der løber langs baneanlægget fra A's have og ud til et levende hegn af træer anlagt tæt på og parallelt med jernbanespor. I en skelerklæring af 14. marts 2024 blev skellet fastlagt under hensyntagen til, at ejendommen havde vundet hævd over det omtvistede areal. Det blev lagt til grund, at den tidligere ejer B havde vundet hævd ved sin råden over arealet siden foråret 1968 og indtil den 1. juni 1988, hvor det i jernbanelovgivningen blev bestemt, at der ikke kunne vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Da A havde erhvervet ejendommen i 1993, medførte jernbanelovgivningen fra 1988, at A ved sin råden over det omtvistede jernbaneareal ikke selv kunne vinde hævd. Spørgsmålet var derfor, om den tidligere ejer B ved sin råden havde vundet hævd over arealet, idet der var enighed om, at A i givet fald var succederet i en sådan ret. Spørgsmålet var i første række, om det før den 1. juni 1988 var muligt at vinde hævd over et areal, der som det omtvistede ikke udgør et egentligt jernbaneareal, men et tilstødende areal, og som i matriklen var registreret som jernbaneareal. Højesteret fandt, at der før den 1. juni 1988 kunne vindes hævd over et tilstødende areal som det foreliggende, idet offentligretlig regulering ikke var til hinder herfor. Vedrørende B's adkomst udtalte Højesteret, at der efter Danske Lov 5-5-1 kan opnås ejendomshævd til et areal, hvis der i 20 år er udøvet en ejers råden. Det er bl.a. en betingelse, at der er rådet på en måde, der må anses for naturlig for en ejer efter de stedlige forhold, og at den rådendes subjektive forhold ikke udelukker ejendomshævd. Højesteret fandt efter en konkret vurdering af karakteren og omfanget af B's råden fra foråret 1968 til den 1. juni 1988, at hun i denne periode havde udøvet en ejers råden over arealet, og at hun derfor opfyldte 20 års-kravet i Danske Lov 5-5-1. Endvidere fandt Højesteret efter en konkret vurdering af forholdene i foråret 1968, hvor B og hendes familie flyttede ind i ejendommen, at B var i god tro om, at arealet var omfattet af hendes ejendom. Højesteret fandt herefter, at B havde vundet hævd over det omtvistede jernbaneareal, og at A var succederet i hendes ret. Skellet skulle derfor gå som bestemt i skelerklæringen af 14. marts 2024. Højesteret stadfæstede herved landsrettens dom.<sup>[Note 1]</sup>

2279

(Poul Dahl Jensen, Jan Schans Christensen, Lars Apostoli, Kristian Korfits Nielsen og Mohammad Ahsan). *Banedanmark*

## Vestre Landsrets dom 28. maj 2025 (12. afd.), BS-41705/2024-VLR [U.2025.3396]

Landsdommerne Helle Korsgaard Lund-Andersen, Lisette Ørnskov Top og Bo Ruby Nilsson (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Retten i Horsens den 8. maj 2024. Ved kendelse af 27. august 2024 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter [retsplejelovens § 226](#), stk. 1.

Sagen angår spørgsmål om hævdserhvervelse på et areal, der er matrikuleret som jernbaneareal.

### Påstande

Sagsøgeren, *Banedanmark*, har nedlagt følgende sideordnede påstande:

- 1) A skal anerkende, at skellet mellem ejendom matr.nr. 20b ... og ejendommen matr.nr. 1co ... beliggende X-vej 7 ... er det matrikulære skel som vist på bilag 1.
- 2) A skal fjerne de bygninger, hegn, beplantning, indretninger mv., der af ham er placeret på matr.nr. 20b inden en af retten fastsat frist.
- 3) A skal til *Banedanmark* betale 48.090 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

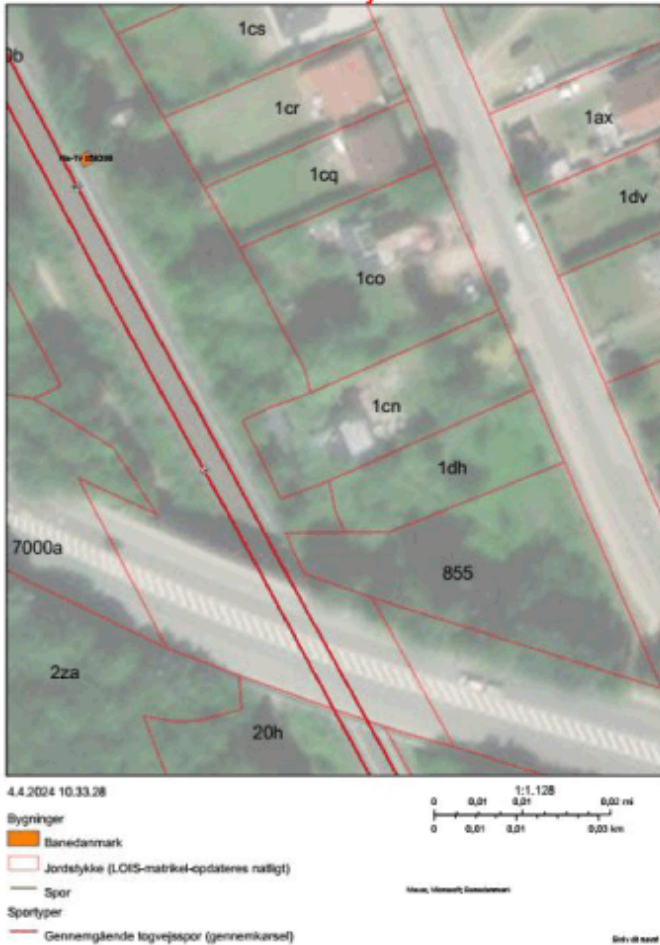
A har påstået frifindelse.

### Sagsfremstilling

A erhvervede i 1993 ejendommen beliggende X-vej 7 ..., matr.nr. 1co ....

Det matrikulære skel fremgår af sagens bilag 1 som følgende:

## X-vej



Af Banedanmarks brev af 4. februar 2021 til A fremgår bl.a.:

»Konstateret anvendelse af et areal tilhørende Banedanmark

Banedanmark har under forberedelsen af den kommende elektrificering af jernbanen mellem Fredericia o Aarhus konstateret, at der i forbindelse med din ejendom X-vej 7 ... anvendes et areal tilhørende Banedanmark.

Vores areal anvendes i sammenhæng med din ejendom til havelignende formål inklusiv et par skure. Det drejer sig om et areal på ca. 400 m<sup>2</sup> markeret med lyseblå farve på nedenstående luftfoto.



Kraftige røde streger på kortet angiver skel til Banedanmarks areal.

Vi kan ikke se i vores system, at der skulle være indgået en lejeaftale på det pågældende areal. Såfremt du mener, at der foreligger en skriftlig aftale, som omhandler din brug af arealet, vil vi meget gerne have en genpart af denne, så vi kan få aftalen registreret korrekt i vores system.

Hører vi ikke andet, antager vi, at du anerkender, at du ikke har ret til at anvende arealet, og at du vil ophøre hermed inden udgangen af marts 2021.

Såfremt du har behov for en længere tidsfrist for at få flyttet dine småbygninger og øvrige ejendele væk fra vores ejendom, er du velkommen til at kontakte mig indenfor 14 dage.

Hvis dine bygninger og ejendele efterlades på vores areal, må du forvente, at vi fjerner dem på din regning.

#### *Mulighed for leje eller køb af areal*

Såfremt du er interesseret i at købe eller leje hele eller dele af arealet, er du velkommen til at kontakte mig.

I så fald vil jeg undersøge, om vi kan imødekomme din forespørgsel, og under hvilke betingelser. Prisen for at leje vil være 15 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

#### *Begrænset mulighed for hævd*

Hvis du mener, at du har vundet hævd på at anvende arealet, kan du rejse en sag herom.

Her skal det bemærkes, at det siden 1988 ikke har været muligt at vinde hævd på banens arealer. Dette følger af jernbanelovens § 28.

#### *Elektrificering*

Banestrækningen langs din ejendom skal elektrificeres. Derfor vil Banedanmark i sensommeren 2021

2280

foretage beskæring af beplantningen på vores ejendom. De yderste 10 m vil blive skåret ned, ligesom øvrige problematiske træer vil blive fældet.

Til orientering vedlægges vores folder til naboer langs med baner, som elektrificeres.

Da din ejendom ligger mere end 19 m fra nærmeste spor, vil du ikke blive pålagt restriktioner som følge af elektrificeringen. Den beskrevne eldriftsservitut er således ikke umiddelbart relevant for dig.«

Efter modtagelse af brevet gjorde A over for Banedanmark gældende, at han havde vundet hævd på arealet, og der blev derfor den 14. februar 2024 afholdt skelforretning til fastlæggelse af skellet mellem matr.nr. 20b ... og matr.nr. 1co ... (X-vej 7). Af skelertilklæringen af 14. marts 2024 fremgår bl.a.:

#### *»Oplysninger om skellets fremtræden*

Matr.nr. 1co ... er udstykket i år 1931 fra daværende matr.nr. 1ck ... i sag M1931-03393. I forbindelse hermed er skellet mod banearealet matr.nr. 20b ... fastholdt. Skellet mellem banearealet matr.nr. 20b ... og matr.nr. 1co ... er tillige en ejerlavsgrense.

Skellet mellem de to ejendomme fremgår i målebog i sag M1932-03650, men det er ikke målsat og ej heller ændret, idet signaturen for »gl. banegrænse« er anvendt. Målebogen baserer sig fra opmålinger udført i år 1931, inden matr.nr. 1co er udstykket.

I sag en M1934-00955 er den tilgrænsende ejendom matr.nr. 1cs ... sammenlagt med matr.nr. 1co og inddraget herunder. Det kan ses af luftfotoer, at der siden 1954 har været anlagt have på et areal indenfor den registrerede skelgrænse af matr.nr. 20b .... Det kan tillige ses, at der siden 1954 har været plantet et levende hegn som afgrænsning på haven. Træerne er plantet med midte i foden af skråningsanlæg fra selve baneanlægget, og cirka 60-80 cm udenfor banehegnet. Træerne er for nyligt fældet af Banedanmark. Rækken af træer fortsætter på flere naboejendomme.

...

#### *Afgørelse om skellets beliggenhed - begrundelse og beskrivelse*

Der kunne ikke opnås forlig i forbindelse med afholdelse af skelforretningen, hvorfor undertegnede landinspektør har afsagt nedenstående kendelse om skellets beliggenhed.

Skellet er fastlagt under hensyntagen til at ejendommen matr.nr. 1co ... tilhørende A har vundet hævde på et 398 m<sup>2</sup> stort areal af ejendommen matr.nr. 20b ... tilhørende Banedanmark.

Begrundelsen er følgende:

Den nuværende ejer A har ejet og beboet ejendommen siden 1993. A kan derfor i hans ejertid ikke have vundet hævde til arealet, da en råden skal være påbegyndt inden den 1. juni 1968, hvis der skal være mulighed for at vinde hævde over arealet.

A købte ejendommen af B i 1993. Af dette skøde fremgår det, at B har ejet ejendommen i ca. 26 år. Hun har derfor overtaget ejendommen i 1967, hvorfor hun i hende ejertid godt kunne have vundet hævde over arealet.

A oplyser, at han ikke på noget tidspunkt i forbindelse med overdragelse af ejendomme fra B har fået oplysninger om, at grunden ikke skulle gå ned til beplantningsbæltet ved siden af de eksisterende banespor. Jeg antager derfor, at B heller ikke har haft vished om at udstrækning af ejendomme kun skulle gå til det registreret skel. B har derfor i hende ejertid vundet hævde på arealet.

Dette underbygges af, at det gennem billeddokumentationen tydeligt frem år helt tilbage fra 1954, at alle ejerne af ejendommene på X-vej har brugt arealet langs baneareal helt ud til beplantningsbælte tæt på sporanlægget. Det antages derfor, at ejeren af matr.nr. 1co ... i minimum 34 år (fra før 1954) har brugt arealet som værende sit eget.

Som det fremgår af de historiske billeder, har brugen af arealer gennem hele perioden være brugt med stor intensitet af de forskellige ejer, som der har været gennem tiden siden 1928. Det ses tydeligt på alle billederne, at hækkene mellem ejendommen går helt ned til læhegnet ind mod banearealet. Det må antages, at de forskellige ejere har været i god tro, da de ikke har haft grund til at betvivle, at deres ejendomme har nået ned til det levende hegn mod banearealet. Som nævnt ovenfor, har B haft ejendommen siden 1967, hvorved der alene i hendes ejertid har været vundet hævde på arealet. Det antages, at hun i hele hendes ejertid har været i god tro da hun ikke har haft grund til andet. Dette sammenholdt med at B ikke på noget tidspunkt i forbindelse med handlen har fortalt A at skellet kun gik til det registrerede skel og ikke hele vejen ned til brugsgrænsen, underbygger, at hun har rådet i god tro.

I forbindelse med min afgørelse er der trukket paralleller til en nyere afgørelse fra Højesterets, sag 49481/2021-HJR af 3. februar 2023. De to sager kan godt sammenlignes, men der er en væsentlig forskel, som er afgørende for, at jeg ikke er kommet frem til samme kendelse Det er god tro. Jeg mener ikke i denne sag at der er tvivl om, at ejerne af

ejendommen matr.nr. 1co ... har været i god tro og ikke på noget tidspunkt i en hævdperiode har haft anledning til at tro, at arealet ikke var en del af ejendommen matr.nr. 1co .... Højesterets dommen lægger stor vægt på, at ejerne fra starten af deres råden har været bevist om, at arealet tilhørte kommunen. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvorfor jeg giver ejeren A medhold i, at der er vundet hævd til arealet.

### *Omkostningsfordeling*

Der er ikke opnået forlig om omkostningsfordelingen«

2281

Den 2. oktober 1952 blev der tinglyst en servitut på ejendommen X-vej 7 vedrørende landvæsensnævnet for Horsens Købstads kendelse af 15. september 1952 om »Regulativ for privat vandløb beliggende mellem X-vej og Statsbanen«. Kendelsen er vedlagt et målfast rids, der viser placeringen af vandløbet på de enkelte matrikler.

## **Forklaringer**

A, C, D, E og F har afgivet forklaring.

A har forklaret bl.a., at han er pensionist. Han har tidligere været soldat, men kom til skade i tjenesten.

Han købte ejendommen X-vej 7 af B i 1994. B nævnte ikke noget om, at en del af haven tilhørte Banedanmark. Da han købte ejendommen, var der bl.a. et hønsehus på den bagerste del af grunden mod jernbanen. Der var også en rød garage, der løb langs hønsehuset og længere ned mod jernbanen. Bag hønsehuset - ned mod banen - var der frugttræer, bl.a. to æbletræer mod X-vej 3 og et blommetræ mod X-vej 9. Efter købet af ejendommen plantede han også selv træer i området ned mod banen, der blev parklignende. Han opførte også et drivhus i området bag hønsehuset.

Der var et levende hegn mod jernbanen, som han sørgede for at holde. Han klippede kun den side af det levende hegn, der vendte mod hans ejendom.

Han har talt med naboerne om, at der var en del larm fra jernbanen. Med årene blev det dog bedre. Der er aldrig nogen, der har nævnt for ham, at en del af haven tilhører Banedanmark. Det var først ved Banedanmarks brev fra 2021, at han blev bekendt med Banedanmarks synspunkt herom. Han blev meget chokeret, da han modtog brevet. Banedanmark krævede 6.000 kr. i årlig leje, og de krævede, at han rev sine bygninger ned og fjernede en skurvogn.

C har forklaret bl.a., at hun er uddannet ingeniør og jurist. Hun har tidligere været ansat hos Banedanmark i ca. fem år frem til den 1. marts 2024. Hun arbejdede som arealforvalter, men skiftede på et tidspunkt til afdelingen for ejendomsjura. Hendes arbejde bestod i forvaltning af Banedanmarks arealer, herunder indgåelse af lejeaftaler.

Huset på X-vej 7 er et enfamiliehus, der ligger på en stor grund, som er opstået ved sammenlægning af to matrikler. På grunden er der ned mod banen også et gammelt hus, der er hvidt på den ene side og gult på den anden. Dette hus er opført før 1968. Ved siden af huset er der en rød garage, som hun mener blev opført omkring 1971. Sidenhen er der endvidere placeret en skurvogn ned mod jernbanen.

Banedanmarks interesse for området opstod i forbindelse med udmøntning af beslutningen om elektrificeringen af jernbanenettet. Banedanmarks fokus er typisk på arealerne langs jernbanen og ikke så meget på de konkrete ejendomme. Der kan gå mange år mellem, at Banedanmark er til stede på sine arealer. Hun ved ikke, hvornår Banedanmark senest var til stede på arealerne ved X-vej.

Hun konstaterede via luftfoto, at hele striben af ejendomme på X-vej anvendte arealer, der tilhørte Banedanmark. Banedanmark skrev derfor til ejerne. I brevet opfordrede Banedanmark ejerne til at gøre opmærksom på eventuelle lejekontrakter. Banedanmark gjorde også opmærksom på, at der, jf. [jernbanelovens § 28](#), var en begrænset mulighed for hævd. Banedanmark skrev endvidere, at der eventuelt var mulighed for at leje eller købe arealet af Banedanmark.

Hun mener, at det ville have været muligt at indgå en lejeaftale vedrørende det areal, som ejeren af X-vej 7 anvender. Det var et ejendomsselskab, der på vegne af Banedanmark stod for det praktiske vedrørende lejeaftalerne.

Da skelforretningen blev gennemført i februar 2024 var særligt den bagerste del af grunden våd. Deltagerne i skelforretningen gik sammen rundt på grunden med henblik på besigtigelse. Landinspektøren havde forinden markeret, hvor skellet i henhold til matrikelkortet var placeret, men der opstod under skelforretningen tvivl om, hvorvidt det hvidgule hus lå i eller lidt ud over skelgrænsen. Det var svært at komme rundt på grunden, fordi der var vand og fældede træer. Der lå også en elmast på grunden. Der var en række halvfærdige projekter på grunden, herunder en halvfærdig træterrasse. Der var ikke nogen egentlig græsplæne. Hun har skrevet Banedanmarks interne referat af 20. februar 2024 fra skelforretningen, og det er også hende, der har taget de billeder, der fremgår af referatet.

Billedet på ekstrakten side 139 viser den bagerste del af grunden. Billedet på ekstrakten side 140 viser den røde garage, der er opført omkring 1971. Det skrå tag, der ses bag garagen, tilhører det hvidgule hus, som efter hendes opfattelse står i skel. En del af den røde garage er på Banedanmarks areal. Billedet på ekstrakten side 141 viser hovedhuset, der ses i venstre side, og det hvidgule hus, som ses i højre side.

X-vej 3 er nabo til X-vej 7. På X-vej 3 er der opført en helårsbolig og en række garager/udhuse, der er placeret tæt på jernbanen. Garagerne/udhusene blev - i hvert fald i et vist omfang - opført før 1968. Ved en skelforretning i november 2022 blev det fastslået, at ejeren af X-vej 3 havde vundet hævd på en del af Banedanmarks areal. Banedanmark overvejede, om sagen skulle indbringes for domstolene. Banedanmark undlod dette af ressourcehensyn, og idet Banedanmark var enig i, at i hvert fald nogle af bygningerne var opført før 1968.

Hun har kendskab til ét andet tilfælde, hvor der er vundet hævd på jernbanearealer. I den sag havde ejerne

2282

af den tilstødende ejendom også opført en garage på arealet.

Hun er bekendt med, at ejerne af X-vej 25 efter Banedanmarks henvendelse har indgået en lejeaftale. Der var drøftelser om lejeaftaler med 3-4 andre, men hun ved ikke, om de blev til noget.

Da sagen vedrørende X-vej opstod, undersøgte hun, om der fandtes gamle lejeaftaler vedrørende de pågældende arealer i Banedanmarks arkiv. Hun fandt ikke noget, der støttede, at der tidligere var indgået lejeaftaler.

Hun ved ikke, hvem der vedligeholder den vejbro, der er placeret tæt ved X-vej. Det var en anden afdeling i Banedanmark, der havde med broer at gøre. Hun ved, at der var vedligeholdelsesplaner for de broer, som Banedanmark havde ansvaret for. I forbindelse med sagen har hun stået på broen. På grund af træerne var det på daværende tidspunkt ikke muligt at se ind på det omtvistede areal.

D har forklaret bl.a., at han bor på X-vej 9. Han købte ejendommen i 1995 af boet efter G. Han mener, at G opførte huset i 1955, og at han tidligere havde en kolonihave på ejendommen.

Da vidnet købte ejendommen, fortalte ejendomsmægleren, som var fra Nybolig i Horsens, at der var en del af arealet, der tilhørte Banedanmark. Han fik at vide, at skellet lå 2 meter bagved deres hønsehus, som ligger på den bagerste

del af grunden. Ejendomsmægleren sagde, at han kunne bruge det resterende stykke ned mod jernbanen uden betaling. Han skulle bare holde området. Det skel, han fik oplyst, ligger meget tættere på jernbanen, end det, som Banedanmark for ca. 3 år siden oplyste ham om.

Efter Banedanmarks henvendelse indgik han en lejeaftale vedrørende den del af haven, som, Banedanmark mener, er deres. Banedanmark besigtiger nu området én gang om året. Han indgik aftalen, fordi arealet ellers skulle ryddes. Det er træls, at han nu skal betale leje for området. Han betaler 1.000 kr. om året i leje. Han ved ikke, om der er andre på X-vej der har indgået en lejeaftale med Banedanmark.

Han har ikke på noget tidspunkt talt med sine naboer om havearealerne langs jernbanen.

E har forklaret bl.a., at han ejer X-vej 3, som han købte i 1995. Ejendommen går helt ned til jernbanen. Han lejer ejendommen ud.

Hele forløbet med Banedanmark har været underligt. Det har han også talt med sine naboer om. Han har talt med A og en anden nabo, der hedder H. De talte om, at det var mærkeligt, at Banedanmark pludselig gjorde krav på en del af deres haver. Det var deres opfattelse, at deres grunde gik helt ned til jernbanen. Det var først i 2021, at Banedanmark sagde, at en del af arealet var deres. Han er ikke bekendt med, at andre ejere skulle have været af den opfattelse, at Banedanmark ejede en del af arealet. Banedanmarks krav undrede dem alle meget.

Han mener, at H senere indgik en lejeaftale med Banedanmark. H var ikke indstillet på at føre en sag.

Det levende hegn, der ligger ned mod jernbanen, har altid været lidt et vildnis. Ejerne har sørget for at holde det lidt ved lige, og Banedanmark har beskåret den del, der vender mod jernbanen.

Det er hans lejer, der anvender det skur, der ligger tæt op ad jernbanen. Han har haft forskellige lejere.

F har forklaret bl.a., at X-vej 7 er hendes barndomshjem. Hendes familie flyttede dertil i foråret 1968, da hun var 10 år gammel.

Haven var indrettet således, at der var en sti til venstre for huset, som førte ned til bunden af haven. Stien var så bred, at der kunne køre en bil, og stien blev brugt, når de skulle parkere i garagen. Nede ved hegnet var der hindbærbuske, og der stod et stort pæretræ mellem garagen og det levende hegn. Ved siden af garagen var der et hønsehus, og bag ved dette havde de stikkelsbærbuske.

Den indtegnede linje, der ses på et luftfoto fra 1954 (skelerklæring af 14. marts 2024, side 5), går lige ved hønsehuset. Pæretræet var plantet mellem den indtegnede linje og jernbanen. Hindbærbuskene var lige ved siden af pæretræet ned mod jernbanen.

Da de flyttede ind, var hønsehuset der i forvejen. Rundt om hønsehuset - bl.a. på området mod jernbanen - var der anlagt en hønsegård. De fjernede hønsegården, og de anlagde først en lille nyttehø, som hun skulle passe. Da hun ikke rigtig havde interesse for haven, besluttede de efter få år at opføre en rød garage i stedet.

De dyrkede frugter og grøntsager i haven. Bag det hus, som de boede i, var der først et område med blomster, så et område med jordbær og herefter et område med grøntsager.

Hendes far sørgede for at vedligeholde det levende hegn. Han beskar på et tidspunkt også det levende hegn på den side, der vendte ned mod jernbanen. Det var hende og hendes søster ikke meget for.

Hun blev meget overrasket, da hun af en advokat blev gjort bekendt med, at Banedanmark pludselig sagde, at en del af haven tilhørte Banedanmark. Hun har aldrig hørt om, at der skulle være indgået en lejeaftale om arealet. Hendes

forældre talte meget med G der boede i nr. 9, og han brugte området på samme måde som dem. Ved nr. 9 var der en egentlig hæk i stedet for et levende hegn i bunden af haven. Det levende hegn på deres grund var mere vildt, men de sørgede for at holde det nede. Der var en fin hæk mellem ejendommene på X-vej. Hækkene løb helt ned til bunden af haven.

Hun flyttede ud i 1979. Der skete ikke nogen ændring af brugen af haven, mens hun boede på X-vej 7. Hendes mor brugte haven på samme måde, indtil hun også flyttede.

2283

## Retsgrundlaget

### *Regulering af hævd*

Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2 lyder således:

#### *»Dansk Lov 5-5-1*

Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Tinge, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant eller i Forlæning, eller i Forsvar.«

#### *Dansk Lov 5-5-2*

Mand kand saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd.«

Jernbanelovens § 28 lyder således:

»Hævd kan ikke vindes over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.«

Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår (Folketingstidende 2014-15, tillæg A, lovforslag nr. L 162 af 11. marts 2015, side 47, de specielle bemærkninger til § 28):

»Bestemmelsen viderefører den gældende jernbanelovs § 21 f, stk. 2.

Bestemmelsen fastslår, at hævd ikke kan vindes over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der før 1988 kunne vindes hævd over jernbanearealer, hvis banen ikke var fornødent indhegnet, og banens areal dermed kunne blive inddraget til anden brug.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at jernbanearealer altid kan benyttes til jernbanedrift. Det er derfor uhensigtsmæssigt, hvis en persons langvarige brug af eller råden over et jernbaneareal kan medføre, at personen får berettigelse til arealet.«

Bestemmelsen i jernbanelovens § 28 om, at der ikke kan vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer, blev oprindeligt indført som § 52 a, stk. 2, i lov om DSB, jf. lov nr. 225 af 13. april 1988 om ændring af lov om DSB.

Af de specielle bemærkninger til denne bestemmelse fremgår bl.a. (Folketingstidende 1987-88, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 142, spalte 2896-2898):

»Der er i juridisk teori og praksis rejst tvivl om, hvorvidt der kan vindes hævd på jernbane- og vejarealer.

For vejarealernes vedkommende er problemet løst ved sålydende bestemmelse i § 88, stk. 2, i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 368 af 6. august 1985: »Hævd kan ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen«.

Grænsen mellem jernbanearealer og andre arealer er ofte ikke tydeligt markeret i marken, hvilket medfører en ikke ubetydelig risiko for, at nabolodsejere kan vinde hævd over jernbanearealer. Denne risiko forøges ved den for DSB planlagte nedtagning af hegn.

For privatbanerne gælder det, med undtagelse af Lollandsbanen, at deres arealer er uindhegnede, og hævdsrisikoen eksisterer således også i særlig grad for disse baners arealer.

På denne baggrund findes det hensigtsmæssigt at indføre en bestemmelse som foreslået i § 52 a, stk. 2, svarende til vejlovens § 88, stk. 2, således at den foreslåede bestemmelse kommer til at gælde umiddelbart både for arealer tilhørende DSB og privatbanerne, og således at bestemmelsen endvidere kommer til at gælde såvel for de egentlige banearealer som for veje, ramper og havearealer m.v., der matrikulært er afgrænset af skel og i matriklen registreret som jernbanearealer.«

#### Ordensbestemmelser i jernbaneloven

Jernbanelovens kapitel 9 om ordensbestemmelser indeholder bl.a. § 41 og § 46, der lyder således:

»§ 41. Infrastrukturforvalterens og jernbanevirksomhedens område omfatter stationsområder, banelinjer med tilhørende skråninger, banketter og grøfter, broer, tunneler, højbaner, arbejdspladser og andre anlæg, tog og andre køretøjer og forpladser og adgangsveje til stationer og jernbanefærgesteder, hvor disse ejes af jernbanevirksomheden eller ejes eller forvaltes af infrastrukturforvalteren.

...

§ 46. Ingen må færdes eller lade dyr færdes på de områder, der er nævnt i § 41, og som ikke er åbne for offentligheden, uden infrastrukturforvalterens eller jernbanevirksomhedens tilladelse.«

Af forarbejderne til bestemmelserne fremgår bl.a. (Folketingstidende 2014-15, tillæg A, lovforslag nr. L 162 af 11. marts 2015, side 57-58, de specielle bemærkninger til § 41 og § 46):

#### *»Til § 41*

Bestemmelsen er med sproglige tilpasninger en videreførelse af den gældende jernbanelovs § 19, stk. 1. Dog er tunneler og højbaner føjet til infrastrukturforvalterens og jernbanevirksomhedens område, da der eksisterer både flere tunneler og højbaner i dag.

Bestemmelsen definerer infrastrukturforvalterens og jernbanevirksomhedens områder. Disse områder omfatter stationsområder, banelinjer med tilhørende skråninger, banketter og grøfter, broer, tunneler, højbaner, arbejdspladser og andre anlæg, tog og andre køretøjer samt forpladser og adgangsveje til stationer og jernbanefærgesteder, hvor områderne ejes af jernbanevirksomheden eller ejes eller forvaltes af infrastrukturforvalteren. Bestemmelsen er nødvendig i forhold til at definere det område, hvor der gælder særlige regler for adfærd for borgerne, jf. de foreslåede §§ 42-47.

...

Bestemmelsen viderefører med en sproglig tilpasning den gældende jernbanelovs § 19, stk. 2, nr. 1.

Bestemmelsen fastslår, at ingen må færdes eller lade dyr færdes på de områder, der er nævnt i § 41, som ikke

2284

er åbne for offentligheden, uden tilladelse fra den pågældende infrastrukturforvalter eller jernbanevirksomhed.

Formålet med bestemmelsen er at fastslå, at nogle aktiviteter, herunder at lade dyr færdes, kun må foretages på det foroven definerede jernbaneområde, hvis man har en konkret tilladelse fra infrastrukturforvalteren eller jernbanevirksomheden. Færden på områder, som ikke er åbne for offentligheden uden den fornødne tilladelse, kan medføre fare for dem, der færdes på området, samt driftsforstyrrelser og fare for jernbanesikkerheden. Det forekommer fortsat, omend i beskedent omfang, at dyr færdes på ikke-åbne områder.«

Bestemmelserne er en videreførelse af tilsvarende regler i tidligere lovbestemmelser om ordensforhold på jernbaneområdet. Lov nr. 221, af 31. maj 1968 om Statsbanerne, der trådte i kraft den 1. juli 1968, indeholdt således følgende bestemmelser:

»Statsbaneområdet.

§ 60. Til statsbaneområdet henregnes

1. banelinjen med tilhørende skråninger, banketter, grøfter, broer og andre anlæg,
2. stationernes område,
3. statsbanernes tog og færger,
4. de under statsbanernes bestyrelse hørende forpladser og adgangsveje til stationer og færgesteder.

...

*Færdsel og ophold på statsbaneområdet.*

§ 61. Ingen må uden tilladelse færdes eller lade dyr færdes på dele af statsbaneområdet, som ikke er åbne for offentligheden.

...«

Tilsvarende bestemmelser fandtes i tidligere lovgivning.

## Anbringender

*Banedanmark* har anført bl.a., at det følger af den dagældende § 52 a, stk. 2, i lov om DSB (nu [jernbanelovens § 28](#)), at der ikke kan vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Et baneareal kan ikke sidestilles med private arealer, hvorfor der heller ikke før indførelsen af den eksplicite bestemmelse om hævd, kunne vindes hævd over banearealer.

Det fremgår af forarbejderne til [jernbanelovens § 28](#), at baggrunden for bestemmelsen var, at der »før 1988 kunne vindes hævd over jernbanearealer, hvis banen ikke var fornødent indhegnet, og banens areal dermed kunne blive

inddraget til anden brug«, samt at formålet med bestemmelsen var »at sikre, at jernbanearealer altid kan benyttes til jernbanedrift«.

Af forarbejderne til den dagældende § 52 a, stk. 2, i lov om DSB, der trådte i kraft den 1. juni 1988, fremgår imidlertid, at baggrunden for bestemmelsen var, at der i juridisk teori og praksis var »rejst tvivl om, hvorvidt der kan vindes hævd på jernbane- og vejarealer«, og at denne tvivl for vejarealernes vedkommende var afklaret ved indførelsen af § 88, stk. 2, i lov om offentlige veje.

Af betænkning nr. 117 af 16. september 1954 vedr. forslag til de offentlige vejes bestyrelse m.m. fremgår, at det efter den dagældende retstilstand var »et noget tvivlsomt spørgsmål, hvorvidt og i bekræftende fald, i hvilket omfang der kan vindes hævd mod offentlige veje«.

Den råden, som A og tidligere ejere af X-vej 7 har udøvet over banearealet, strider mod offentligretlig regulering, herunder jernbanelovens § 46 om færden på infrastrukturforvalteren og jernbanevirksomhedens områder. En anerkendelse af muligheden for at vinde hævd vil således være i strid med de samfundsmæssige interesser, som jernbanevirksomhed varetager. En sidestillelse af jernbanearealer med almindelige private arealer vil medføre, at det offentlige vil blive pålagt en særdeles omkostningstung byrde til at føre tilsyn med samtlige jernbanearealer og disses skel. Den tvivl, der ifølge den juridiske litteratur foreligger om spørgsmålet om hævdserhvervelse til jernbanearealer, må falde ud til fordel for den samfundsmæssige interesse i jernbanedriften.

Hvis landsretten finder, at der forud for indførelsen af den dagældende § 52 a, stk. 2, i lov om DSB kunne vindes hævd over jernbanearealer, gøres det gældende, at betingelserne for hævd ikke er opfyldt. Højesteret har i UfR 2023.2074 fastslået, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden. Det bestrides, at den tidligere ejer, B - hvis råden A ifølge skelerklæringen er succederet i - ikke har haft vished om, at udstrækningen af hendes ejendom kun gik til det registrerede skel.

Den 2. oktober 1952 blev der tinglyst en servitut på ejendommen, hvortil der er vedlagt et målfast rids, som bl.a. viser skelgrænser mellem ejendommen (X-vej 7) og jernbanearealet. Da servituten var tinglyst på tidspunktet for B's erhvervelse af ejendommen, kan hun ikke have været ubekendt med de matrikulære forhold vedrørende ejendommen. Det forhold, at hun ikke kan have været ubekendt med forholdene, understøttes af, at det omtvistede jernbaneareal udgør en forøgelse på 40 pct. af X-vej 7's matrikulære areal.

A og tidligere ejere har på intet tidspunkt haft føje til at tro, at Banedanmark har opgivet eller er indstillet på at opgive ejendomsretten til det omtvistede areal. Det forhold, at Banedanmark i en årrække ikke havde anledning til at påtale den uretmæssige brug, og at råden over banearealer generelt er meget ekstensiv, ændrer ikke herpå, jf. UfR 2023.2074 H.

A og tidligere ejere af X-vej 7 har i øvrigt ikke i hævdstid rådet på en så intensiv og ensartet måde, at betingelserne for ejendomshævd er opfyldt.

2285

Banedanmark har afholdt 96.180 kr. for gennemførelse af skelforretningen. Da skelforretningen er foranlediget af A synspunkt om hævd, har han haft en klar interesse i skelforrettningens gennemførelse. Han skal derfor uanset udfaldet af sagen i medfør af udstykningslovens § 39 betale 48.090 kr. svarende til halvdelen af den udgift, som Banedanmark har afholdt.

A har anført bl.a., at der kan vindes hævd over jernbanearealer, hvis råden over arealet er påbegyndt før 1968. Det fremgår således af forarbejderne til jernbanelovens § 28, at der »før 1988 kunne vindes hævd over jernbanearealer,

hvis banen ikke var fornødent indhegnet, og banens areal dermed kunne blive inddraget til anden brug«. Forarbejderne til 1988-ændringen af lov om DSB og til den nugældende jernbanelovs § 28 må forstås således, at der ved forarbejderne er gjort op med den tvivl, der tidligere havde været i teori og praksis om, hvorvidt der kunne vindes hævd over jernbanearealer.

A har succederet i tidligere ejeres uberettigede brug af det omtvistede areal, og samtlige betingelser for at vinde hævd over arealet var opfyldt forud for 1988. Af luftfoto fra 1954 og senere ses således et tæt levende hegn mellem banen og de tilstødende haver til ejendommene på X-vej herunder X-vej 7. Der har således i en periode på mere end 20 år før 1988 været rådet intensivt over arealet helt ud til det levende hegn.

Det er uden betydning for sagen, at en retsstilling, der indebærer, at der forud for 1988 kunne vindes hævd over jernbanearealer, vil kunne medføre øgede omkostninger for Banedanmark. Beslutningen om elektrificering af jernbanenettet er truffet langt senere end lovændringen i 1988, og hensynet til elektrificering har således ikke betydning for adgangen til at vinde hævd forud for 1988.

UfR 2023.2074 H har ikke betydning for afgørelsen af nærværende sag, da der i nærværende sag ikke foreligger ond tro.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om A har vundet ejendomshævd på en del af et areal (matr.nr. 20b ...), der ligger som et bælte mellem bl.a. A's ejendom beliggende X-vej 7 ... (matr.nr. 1co ...), og jernbanesporet.

A erhvervede ejendommen X-vej 7 i 1993, og ejendommen var forud herfor ejet af B som erhvervede ejendommen i 1967. Ejendommen har en tinglyst grundstørrelse på 1092 m<sup>2</sup>, og det fritliggende enfamiliehus, der er beliggende på ejendommen, er registreret som opført i 1934.

Det fremgår af et luftfoto fra 1954, at ejendommene på X-vej, herunder X-vej 7, anvendte arealet langs baneanlægget helt ud til et levende hegn, der var anlagt tæt på og parallelt med jernbanesporet, som have. Tilsvarende fremgår af luftfotos fra bl.a. 1971, 1972, 1985 og 1990, og det fremgår af luftfotos fra 1951, at der langs jernbanesporet var placeret et hegn med hegnsplæ og ved nogle ejendomme tillige en lav hæk på den side af hegnet, der vender væk fra jernbanesporet. Vidnet F har i overensstemmelse hermed forklaret, at arealet ned til det levende hegn blev anvendt som have med bl.a. frugttræ og bærbuske allerede, da hun og hendes familie flyttede ind.

Landinspektøren har i skelerklæring af 14. marts 2024 vurderet, at det omtvistede areal har været anvendt med stor intensitet af de forskellige ejere af ejendommene på X-vej siden 1928.

Ved brev af 4. februar 2021 rettede Banedanmark henvendelse til A og oplyste, at Banedanmark ved forberedelsen af elektrificeringen af jernbanen mellem Fredericia og Aarhus havde konstateret, at han anvendte et areal på ca. 400 m<sup>2</sup>, som tilhører Banedanmark.

Det følger af jernbanelovens § 28, at der ikke kan vindes hævd på arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Bestemmelsen er en videreførelse af den tidligere gældende bestemmelse i lov om DSB § 52 a, stk. 2, der trådte i kraft den 1. juni 1988.

Spørgsmålet er derfor i første række, om der forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd på jernbanearealer. Hvis dette er tilfældet, er spørgsmålet i anden række, om betingelserne for hævd i øvrigt er opfyldt.

Efter Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved hævd (ejendomshævd), hvis man har rådet over arealet i 20 år. De nærmere betingelser for at vinde ejendomshævd fastlægges i retspraksis.

Der ses ikke i retspraksis at være taget stilling til, om der før den 1. juni 1988 kunne vindes hævd på jernbanearealer, og der er ifølge den juridiske litteratur tvivl herom. Forarbejderne til den tidligere gældende § 52 a, stk. 2, i lov om DSB normerer ikke, om der forud for lovændringen kunne vindes hævd på jernbanearealer, men det fremgår dog bl.a., at »Grænsen mellem jernbanearealer og andre arealer er ofte ikke tydeligt markeret i marken, hvilket medfører en ikke ubetydelig risiko for, at nabolodsejere kan vinde hævd over jernbanearealer«, og at den foreslåede § 52 a, stk. 2, vil »gælde såvel for de egentlige banearealer som for veje, ramper og havearealer m.v., der matrikulært er afgrænset af skel og i matriklen registreret som jernbaneareal«.

Adgangen til at vinde hævd i medfør af Danske Lov 5-5-1 er begrænset af bl.a., om hævd vil være i strid med offentligretlig regulering, og spørgsmålet er derfor, om offentligretlig regulering er til hinder for, at der forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd på et jernbaneareal.

Lov nr. 221 af 31. maj 1968 om statsbanerne indeholdt i § 60 en definition af, hvad der henregnes til

2286

statsbaneområdet, og i lovens § 61, stk. 1, var det bestemt, at ingen uden tilladelse må færdes eller lade dyr færdes på dele af statsbaneområdet, som ikke er åben for offentligheden. De områder, der i henhold til statsbanelovens § 60 henregnes til statsbaneområdet er bl.a. »banelinje med tilhørende skråninger, banketter, grøfter, broer og andre anlæg«. Tilsvarende bestemmelser fandtes i tidligere lovgivning og er med mindre ændringer videreført i senere og nugældende lovgivning.

Som nævnt var det areal, der er omtvistet i denne sag, i perioden fra i hvert fald 1950'erne og frem til efter 1988 placeret mellem et levende hegn, der grænsede op til selve baneområdet, og ejendommene på X-vej. Området var således afskærmet fra selve baneområdet, og landsretten finder, at området efter sin karakter ikke kan henregnes til statsbaneområdet i den dagældende statsbanelovs § 60's forstand.

Der fandtes således forud for den 1. juni 1988 ikke offentligretlig regulering, der var til hinder for, at der kunne opnås ejendomsret ved hævd på det omtvistede areal. Da samfundsmæssige hensyn heller ikke i sig selv er til hinder for hævds erhvervelse over arealet, er spørgsmålet herefter, om hævdsbetingelserne i øvrigt er opfyldt.

I 1967 da den tidligere ejer af X-vej 7, B, erhvervede ejendommen, havde det omtvistede areal også forud herfor været anvendt som have af ejendommens ejere, og det må lægges til grund, at X-vej 7 og det omtvistede areal fremstod som en samlet enhed.

Landsretten finder på denne baggrund og efter bevisførelsen i øvrigt, at det kan lægges til grund, at B var i god tro om, at det omtvistede areal var omfattet af hendes ejendom. Det forhold, at arealet udgør ca. 400 m<sup>2</sup>, og at der i 1952 blev tinglyst en servitut vedrørende regulativ for et privat vandløb, kan ikke føre til en anden vurdering.

Herefter, og da B har rådet over det omtvistede areal med den fornødne intensitet i mere end 20 år forud for den 1. juni 1988, og da A er succederet i hendes ret, er der vundet hævd over arealet, og skellet går derfor som bestemt i skelerklæringen af 14. marts 2024.

A frifindes derfor for Banedanmarks påstand 1 og 2.

Henset til baggrunden for og resultatet af skelforretningen finder landsretten, at der ikke er grundlag for at pålægge A at afholde nogen del af omkostningerne til skelforretningen. A frifindes derfor tillige for Banedanmarks påstand 3.

*Sagsomkostninger*

A er meddelt fri proces.

Banedanmark skal derfor til statskassen betale sagens omkostninger med 55.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 3.180,82 kr. til dækning af udgifter til vidnegodtgørelse, i alt 58.180,82 kr. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af omkostningerne til advokatbistand taget hensyn til sagens forløb og karakter.

## Thi kendes for ret

A frifindes.

I sagsomkostninger skal Banedanmark inden 14 dage betale 58.180,82 kr. til statskassen. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

## Højesterets dom

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 12. afdeling den 28. maj 2025 (BS-41705/2024-VLR) [U.2025.3396].

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Jan Schans Christensen, Lars Apostoli, Kristian Korfits Nielsen og Mohammad Ahsan.

## Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

## Anbringender

*Banedanmark* har anført navnlig, at der hverken før eller efter den 1. juni 1988, hvor § 52 a, stk. 2, i den tidligere lov om DSB trådte i kraft (nu jernbanelovens § 28), kan vindes hævd over jernbanearealer. Der er ikke i juridisk teori eller praksis holdepunkter for, at hævd kan vindes over jernbanearealer.

Endvidere er hævd over jernbanearealer udelukket, fordi den råden, som den tidligere ejer af X-vej 7 har udøvet over jernbanearealet i perioden 1968-1988, strider mod offentligretlig regulering. Der henvises herved til, at det fremgår af jernbanelovens § 46 (tidligere § 61, stk. 1, i statsbaneloven fra 1968 og § 62, stk. 1, i statsbaneloven fra 1946), at det er forbudt at færdes på og derved råde over jernbanearealer, medmindre der er meddelt tilladelse hertil af enten infrastrukturforvalteren eller jernbanevirksomheden.

Under alle omstændigheder er betingelserne for at vinde hævd ikke opfyldt. Den tidligere ejer af X-vej 7 har haft fuldt kendskab til de matrikulære forhold. Det skyldes, at der er tinglyst en servitut den 2. oktober 1952, som er vedlagt et målfast rids, der viser skelgrænserne mellem ejendommen og jernbanearealet. Den tidligere ejers kendskab til, at en større del af »baghaven« var en del af jernbanens arealer, bestyrkes også af, at arealet, som der påstås vundet hævd over, udgør næsten 400 m<sup>2</sup>. Forklaringerne for landsretten bekræfter, at beboerne i området omkring X-vej 7 har haft kendskab til jernbanearealets udstrækning.

Hertil kommer, at den tidligere ejer ikke har haft føje til at tro, at Banedanmark havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet. Den tidligere ejer kunne let have spurgt Banedanmark, om arealet kunne overtages eller lejes.

Den tidligere ejer har endvidere ikke rådet over arealet på en så intensiv og ensartet måde, at betingelserne for ejendomshævd er opfyldt. Sagens dokumentbeviser og vidneforklaringerne for landsretten viser, at der ikke har været bygninger på arealet i mindst 20 år forud for den 1. juni 1988, og at arealet nærmere har haft karakter af et »vildnis« med bl.a. bærbuske.

A bør pålægges at afholde halvdelen af udgifterne forbundet med skelforretningen, jf. udstykningslovens § 39, stk. 1, idet skelforretningen blev foranlediget af hans synspunkt om hævd, og idet han har haft en klar interesse i skelforrettningens gennemførelse.

A har anført navnlig, at der kan vindes hævd over jernbanearealer, når der forud for den 1. juni 1988 er rådet over et jernbaneareal med den fornødne intensitet i mere end 20 år. Dette følger af forarbejderne til den nugældende jernbanelovs § 28 og understøttes af forarbejderne til den tidligere gældende § 52 a, stk. 2, i lov om DSB.

Offentligretlig regulering er ikke til hinder for, at der forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd på det omtvistede areal, da arealet ikke kan anses for at have været en del af statsbaneområdet, som dette område skal fastlægges efter den tidligere gældende statsbanelovs § 60. Der henvises herved til, at arealet helt tilbage fra i hvert fald 1950'erne og frem til 1988 og også efterfølgende har været placeret mellem et levende hegn, der grænsede helt op til jernbanen, og ejendommene på store dele af X-vej.

Samtlige betingelser for at vinde hævd er opfyldt. Den råden, der er sket over arealet, må karakteriseres som helt naturlig for en ejer i det pågældende område, som er et villakvarter med haver grænsende op mod banestrækningen. Det fremgår af de fremlagte luftfotos, at der siden i hvert fald 1954 har været indretninger på jernbanearealet ud for X-vej 7, herunder et høsehus og levende hegn. Den kontinuerlige råden understøttes af den forklaring, som den tidligere ejers datter afgav for landsretten.

Banedanmark har gennem en længere årrække, herunder i forbindelse med vedligeholdelse af den nærliggende bro over jernbanearealet samt ved drift, vedligeholdelse og renovering af jernbaneskinneerne, haft gentagne og konkrete lejligheder til at gøre sig bekendt med brugen af det omtvistede areal. På trods heraf har Banedanmark udvist passivitet.

Arealet har også forud for 1967, hvor den tidligere ejer, B, købte X-vej 7, været anvendt som have, og arealet fremstod allerede da som en samlet enhed. B var således i god tro om, at arealet var omfattet af hendes ejendom. Servitutten af 2. oktober 1952 med det tilhørende målfaste rids ændrer ikke herpå, da servitutten og ridsen hverken direkte eller indirekte giver grundlag for at fastslå, at haverne på X-vej ikke altid har strakt sig helt ned til banearialet, ligesom der af materialet ikke kan udledes nogen fastlagt afgrænsning mellem jernbanearealet og haverne.

B rådede således i god tro over det omtvistede areal med den fornødne intensitet i mere end 20 år forud for den 1. juni 1988, og da A er succederet i hendes ret, har han vundet hævd over arealet.

Der er ikke grundlag for efter udstykningslovens § 39, stk. 1, at pålægge ham at betale nogen del af omkostningerne til den foretagne skelforretning.

## Højesterets begrundelse og resultat

### *Sagens baggrund og problemstilling*

A erhvervede i 1993 ejendommen beliggende X-vej 7 ..., der har et tinglyst grundareal på 1.092 m<sup>2</sup>. Han købte ejendommen af B, som havde købt den i 1967. Ejendommen grænser op til et areal, der efter det oplyste blev registreret som jernbaneareal i matriklen omkring 1930, og som ejes af Banedanmark.

I forbindelse med Banedanmarks elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus blev Banedanmark i begyndelsen af 2021 opmærksom på, at A rådede over 398 m<sup>2</sup> af jernbanearealet. Arealet løber langs baneanlægget fra A's have og helt ud til et levende hegn, der er anlagt tæt på og parallelt med jernbanesporet. I en skelerklæring af 14. marts 2024 blev skellet fastlagt under hensyntagen til, at ejendommen X-vej 7 havde vundet hævd over det omtvistede areal. Det blev lagt til grund, at den tidligere ejer B havde vundet hævd ved sin råden over arealet siden indflytningen i ejendommen i foråret 1968 og indtil den 1. juni 1988, hvor det i jernbanelovgivningen blev bestemt, at der ikke kunne vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.

Sagen angår, om B som tidligere ejer af ejendommen X-vej 7 har vundet hævd over det omtvistede jernbaneareal, idet der er enighed om, at A i givet fald er succederet i en sådan ret.

#### *Om adgangen til at vinde hævd over jernbanearealer*

Efter Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved hævd (ejendomshævd), hvis man har rådet over arealet i 20 år. Dette gælder både privat ejendom og offentlig ejendom, jf. forudsætningsvis Højesterets dom af 3. februar 2023 (UfR 2023.2074). Der kan imidlertid ikke vindes hævd, hvis råden over det pågældende areal har været i strid med offentligretlig regulering, jf. Højesterets dom af 8. november 2001 (UfR 2002.297/2).

Af jernbanelovens § 28 fremgår, at der ikke kan vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Bestemmelsen er en videreførelse af den tidligere gældende bestemmelse i § 52 a, stk. 2, i lov om DSB, der trådte i kraft den 1. juni 1988. I de specielle bemærkninger til sidstnævnte bestemmelse

2288

anføres det, at den gælder for såvel de egentlige banearealer som for veje, ramper og havearealer mv., der matrikulært er afgrænset af skel og i matriklen er registreret som jernbaneareal, jf. Folketingstidende 1987-88, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 142, sp. 2898.

Spørgsmålet er herefter, om der heller ikke forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd over et areal, der som det omtvistede ikke udgør et egentligt jernbaneareal, men et tilstødende areal, og som i matriklen var registreret som jernbaneareal.

Højesteret finder på baggrund af ordlyden af Danske Lov 5-5-1, og når det tages i betragtning, at der også kan vindes hævd over offentlig ejendom, at udgangspunktet er, at der forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd over et tilstødende areal som det foreliggende, der i matriklen var registreret som jernbaneareal. Dette udgangspunkt må som nævnt fraviges, hvis råden over det pågældende areal har været i strid med offentligretlig regulering.

Af de grunde, som landsretten har anført, finder Højesteret, at det omtvistede, tilstødende jernbaneareal ikke kan henregnes til statsbaneområdet efter den afgrænsning, der følger af 1946-statsbanelovens § 61, stk. 1, og 1968-statsbanelovens § 60, stk. 1, og hvorefter det uden tilladelse er forbudt at færdes på sådanne dele af statsbaneområdet, der ikke er åbne for offentligheden. Offentligretlig regulering er derfor ikke til hinder for, at der forud for den 1. juni 1988 kunne vindes hævd over arealer som det omtvistede.

På den baggrund finder Højesteret, at B har kunnet vinde ejendomshævd over det pågældende areal, hvis de øvrige betingelser herfor er opfyldt.

#### *Om betingelserne for at vinde hævd i øvrigt er opfyldt*

Som nævnt kan der efter Danske Lov 5-5-1 opnå ejendomshævd til et areal, hvis der i 20 år er udøvet en ejers råden. Det er bl.a. en betingelse for at opnå hævd, at der er rådet på en måde, der må anses for naturlig for en ejer efter de stedlige forhold, og at den rådendes subjektive forhold ikke udelukker ejendomshævd.

Henset til at det i lovgivningen med virkning fra den 1. juni 1988 blev bestemt, at der ikke kan vindes hævd over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer, er spørgsmålet, om B som tidligere ejer af X-vej 7 har opfyldt hævdsbetingelserne ved sin råden i perioden fra foråret 1968, hvor familien flyttede ind i ejendommen, og indtil den 1. juni 1988.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at ejerne af ejendommene på X-vej, herunder X-vej 7, allerede i 1954 anvendte arealet langs baneanlægget helt ud til det levende hegn, der var anlagt tæt på og parallelt med jernbanesporet, som have. Det levende hegn, som bestod af træer, afgrænsede således havearealet fra baneanlægget. Endvidere må det lægges til grund, at arealet ved X-vej 7 ud til det levende hegn blev anvendt som have med bl.a. frugttræ og bærbuske, allerede da B og hendes familie flyttede ind i foråret 1968. Hertil kommer, at familien fortsatte med denne brug af haven, ligesom familien omkring 1971 opførte en garage, som delvis lå på det omtvistede areal. Højesteret finder det herefter godtgjort, at B opfyldte 20 års-kravet i Danske Lov 5-5-1, idet hun i perioden fra foråret 1968 til den 1. juni 1988 udøvede en ejers råden over arealet.

Ved vurderingen af B's subjektive forhold lægger Højesteret efter det, der er anført ovenfor, til grund, at det omtvistede areal fremstod som en integreret del af ejendommens haveareal, da B og familien i 1968 flyttede ind i ejendommen. Hertil kommer, at de øvrige ejere af ejendommene på X-vej også i foråret 1968 anvendte arealet langs baneanlægget helt ud til det levende hegn som have. Højesteret tiltræder herefter, at B var i god tro om, at arealet var omfattet af hendes ejendom. Det kan under disse omstændigheder ikke føre til en anden vurdering, at ejendommen har et tinglyst grundareal på 1.092 m<sup>2</sup>, og at det omtvistede areal udgør 398 m<sup>2</sup>. Heller ikke det, som Banedanmark har anført om den tinglyste servitut af 2. oktober 1952, kan føre til en anden vurdering, allerede fordi B ikke havde anledning til at orientere sig nærmere i servitutten, der angik et regulativ for et privat vandløb.

Højesteret tiltræder herefter, at B har vundet hævd over arealet, og at A er succederet i hendes ret. Skellet skal derfor gå som bestemt i skelerklæringen af 14. marts 2024.

Højesteret stadfæster således landsrettens frifindelse af A for Banedanmarks påstand 1 og 2.

#### *Om fordelingen af omkostningerne ved skelforretningen*

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at der ikke er grundlag for efter udstykningslovens § 39 at pålægge A at afholde nogen del af omkostningerne til skelforretningen. Højesteret stadfæster herefter landsrettens frifindelse af A for Banedanmarks påstand 3.

#### *Konklusion*

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

### **Thi kendes for ret**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Banedanmark betale 62.500 kr. til statskassen.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

## Fodnoter

1. FT 1987-88, 1. saml., till. A, lovforslag nr. L 142, sp. 2896-98, FT 2014-15, till. A, lovforslag nr. L 162, bem. til § 28, § 41 og § 46, [U 1932.39H](#), [U 1954.253H](#), [U 1961.803H](#), [U 2002.297/2H](#), [U 2023.2074H](#), [U 2023.4599H](#), Frederik Vinding Kruse: Ejendomsretten, Bind I, 3. udg. (1951), s. 109-12 og 583-84, og Knud Illum: Dansk Tingsret, 3. udg. (1976) s. 428-29 og 453-59.