



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 28. maj 2025

Sag BS-41705/2024-VLR
(12. afdeling)

Banedanmark
(advokat Kim Christian Højmark)

mod

Sagsøgte
(advokat Simone Bach Glavind, beskikket)

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 hævds erhvervelse på et areal, der er matrikuleret som jernbaneareal.

Påstande

Sagsøgeren, Banedanmark, har nedlagt følgende sideordnede påstande:

- 1) Sagsøgte skal anerkende, at skellet mellem ejendom Matrikel nr. 1, og ejendommen Matrikel nr. 2, beliggende Adresse 1, 8700 Horsens, er det matrikulære skel som vist på bilag 1.

- 2) Sagsøgte skal fjerne de bygninger, hegn, beplantning, indretninger mv., der af ham er placeret på Matrikel nr. 1 inden en af retten fastsat frist.
- 3) Sagsøgte skal til Banedanmark betale 48.090 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsfremstilling

Sagsøgte erhvervede i 1993 ejendommen beliggende Adresse 1, Horsens, Matrikel nr. 2.

Det matrikulære skel fremgår af sagens bilag 1 som følgende:

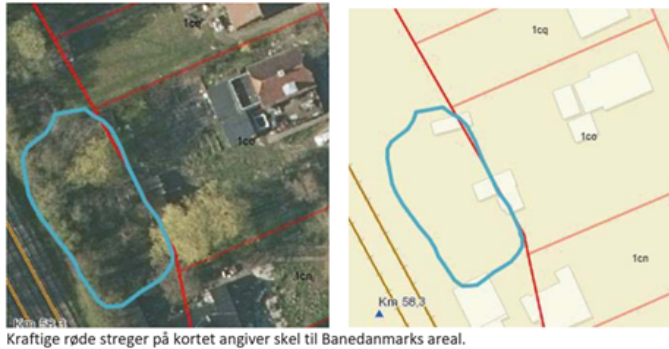
[Foto udeladt]

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

” Konstateret anvendelse af et areal tilhørende Banedanmark

Banedanmark har under forberedelsen af den kommende elektrificering af jernbanen mellem Fredericia og Aarhus konstateret, at der i forbindelse med din ejendom Adresse 1 i Horsens 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 m² 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 små - bygninger 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 forventes, 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 m² 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 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 Sagsøgte over for Banedanmark gældende, at han havde vundet hævde på arealet, og der blev derfor den 14. februar 2024 afholdt skelforretning til fastlæggelse af skellet mellem Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2 (Adresse 1). Af skelerklæringen af 14. marts 2024 fremgår bl.a.:

”Oplysninger om skellets fremtræden

Matrikel nr. 2 er udstykket i år 1931 fra daværende Matrikel nr. 3 i sag M1931-03393. I forbindelse her-med er skellet mod banearealet Matrikel nr. 1 fastholdt. Skellet mellem banearealet Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2 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 Matrikel nr. 2 er udstykket.

I sagen M1934-00955 er den tilgrænsende ejendom Matrikel nr. 4 sammenlagt med Matrikel nr. 2 og inddraget herunder. Det kan ses af luftfotoer, at der siden 1954 har været anlagt have på et areal indenfor den registrerede skelgrænse af Matrikel nr. 1, Horsens. Det kan tillige ses, at der siden 1954 har været plantet et le-vende 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 Matrikel nr. 2, tilhørende Sagsøgte har

vundet hævde på et 398 m² stort areal af ejendommen Matrikel nr. 1, Horsens tilhørende Banedanmark.

Begrundelsen er følgende:

Den nuværende ejer Sagsøgte har ejet og beboet ejendommen siden 1993. Sagsøgte 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.

Sagsøgte købte ejendommen af Person 1 i 1993. Af dette skøde fremgår det, at Person 1 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.

Sagsøgte oplyser, at han ikke på noget tidspunkt i forbindelse med overdragelse af ejendomme fra Person 1 har fået oplysninger om, at grunden ikke skulle gå ned til beplantningsbæltet ved siden af de eksisterende banespor. Jeg antager derfor, at Person 1 heller ikke har haft vished om, at udstrækning af ejendomme kun skulle gå til det registreret skel. Person 1 har derfor i hende ejertid vundet hævde på arealet.

Dette underbygges af, at det gennem billeddokumentationen tydeligt fremgår helt tilbage fra 1954, at alle ejerne af ejendommene på Vej har brugt arealet langs baneareal helt ud til beplantningsbælte tæt på sporanlægget. Det antages derfor, at ejeren af Matrikel nr. 2 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 været brugt med stor intensitet af de forskellige ejere, 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 gået ned til det levende hegn mod banearealet. Som nævnt ovenfor, har Person 1 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 Person 1 ikke på noget tidspunkt i forbindelse med handlen har fortalt Sagsøgte, 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, der er tvivl om, at ejerne af ejendommen Matrikel nr. 2 har været i god tro og ikke på noget tidspunkt i en hævdeperiode har haft anledning til at tro, at

arealet ikke var en del af ejendommen Matrikel nr. 2. Højesterets dommen lægger stor vægt på, at ejerne fra starten af deres råden har været bevist om, at arealet tilhørte kommune. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvorfor jeg giver ejeren Sagsøgte medhold i, at der er vundet hævde til arealet.

Omkostningsfordeling

Der er ikke opnået forlig om omkostningsfordelingen”

Den 2. oktober 1952 blev der tinglyst en servitut på ejendommen Adresse 1 vedrørende landvæsensnævnet for Horsens Købstads kendelse af 15. september 1952 om ”Regulativ for privat vandløb beliggende mellem Vej og Statsbanen”. Kendelsen er vedlagt et målfast rids, der viser placeringen af vandløbet på de enkelte matrikler.

Forklaringer

Sagsøgte, Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3 og Vidne 4 har afgivet forklaring.

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

Han købte ejendommen Adresse 1 af Person 1 i 1994. Person 1 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 Adresse 2 og et blommetræ mod Adresse 3. 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.

Vidne 1 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 Adresse 1 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 Vej.

Hun konstaterede via luftfoto, at hele striben af ejendomme på Vej-vendte 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 Adresse 1 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.

Adresse 2 er nabo til Adresse 1. På Adresse 2 er der opført en helårsbolig og en række garager/udhuse, der er placeret tæt på jernbanen. Ga-ragerne/udhusene blev – i hvert fald i et vist omfang – opført før 1968. Ved en skelforretning i november 2022 blev det fastslået, at ejeren af Adresse 2 havde vundet hævde på en del af Banedanmarks areal. Banedanmark overveje-de, om sagen skulle indbringes for domstolene. Banedanmark undlod dette af ressourcehensyn, og idet Banedanmark var enig i, at i hvert fald nogle af byg-ningerne var opført før 1968.

Hun har kendskab til ét andet tilfælde, hvor der er vundet hævde på jernbanea-realer. I den sag havde ejerne af den tilstødende ejendom også opført en garage på arealet.

Hun er bekendt med, at ejerne af Adresse 4 efter Banedanmarks henven-delse 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 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 Vej. Det var en anden afdeling i Banedanmark, der havde med broer at gøre. Hun ved, at der var vedligeholdelsesplaner for de broer, som Banedan-mark 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.

Vidne 2 har forklaret bl.a., at han bor på Adresse 3. Han købte ejendommen i 1995 af boet efter Person 2. Han mener, at Person 2 opførte huset i 1955, og at han tidligere havde en kolonihave på ejendommen.

Da vidnet købte ejendommen, fortalte ejendomsmægleren, som var fra Ejendomsmægler i Horsens, at der var en del af arealet, der tilhørte Banedanmark. Han fik at vi-de, at skellet lå 2 meter bagved deres hønsehus, som ligger på den bagerste del af grunden. Ejendomsmægleren sagde, at han kunne bruge det resterende styk-ke 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 områ-

det 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 Vej, der har indgået en lejeaftale med Banedanmark.

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

Vidne 3 har forklaret bl.a., at han ejer Adresse 2, 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 Sagsøgte og en anden nabo, der hedder Person 3. 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 Person 3 senere indgik en lejeaftale med Banedanmark. Person 3 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 vedlige, 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.

Vidne 4 har forklaret bl.a., at Adresse 1 er hendes barndoms-hjem. 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 hønse-gården, og de anlagde først en lille nyttehøve, 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 Person 2, der boede i Adresse 3, og han brugte området på samme måde som dem. Ved Adresse 3 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 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 Adresse 1. Hendes mor brugte haven på samme måde, indtil hun også flyttede.

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 haf-de 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 de-res arealer er uindhegnede, og hævdslrisikoen 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 be-

stemmelsen 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.

...

Til § 46

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 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 færges,
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 ind-

draget 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 ”rejt tvivl om, hvorvidt der kan vindes hævde 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 hævde mod offentlige veje” .

Den råden, som Sagsøgte og tidligere ejere af Adresse 1 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 hævde 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 hævderhvervelse 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 hævde over jernbanearealer, gøres det gældende, at betingelserne for hævde ikke er opfyldt. Højesteret har i UfR 2023.2074 fastslået, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævde, 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, Person 1 – hvis råden Sagsøgte ifølge skelerklæringen er succeseret 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 (Adresse 1) og jernbanearealet. Da servituten var tinglyst på tidspunktet for Person 1'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 Adresse 1's matrikulære areal.

Sagsøgte 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.

Sagsøgte og tidligere ejere af Adresse 1 har i øvrigt ikke i hævdstid rådet på en så intensiv og ensartet måde, at betingelserne for ejendomshævd er opfyldt.

Banedanmark har afholdt 96.180 kr. for gennemførelse af skelforretningen. Da skelforretningen er foranlediget af Sagsøgtes synspunkt om hævd, har han haft en klar interesse i skelforretningens 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.

Sagsøgte 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.

Sagsøgte 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 Vej, herunder Adresse 1. 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 Sagsøgte har vundet ejendomshævd på en del af et areal (Matrikel nr. 1), der ligger som et bælte mellem bl.a. Sagsøgtes ejendom beliggende Adresse 1, Horsens, (Matrikel nr. 2) og jernbanesporet.

Sagsøgte erhvervede ejendommen Adresse 1 i 1993, og ejendommen var forud herfor ejet af Person 1, som erhvervede ejendommen i 1967. Ejendommen har en tinglyst grundstørrelse på 1092 m², 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 Vej, herunder Adresse 1, 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 hegnspæle og ved nogle ejendomme tillige en lav hæk på den side af hegnet, der vender væk fra jernbanesporet. Vidne 4 har i overensstemmelse hermed forklaret, at arealet ned til det levende hegn blev anvendt som have med bl.a. frugttræ og bærhuske allerede, da hun og hendes familie flyttede ind.

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

Ved brev af 4. februar 2021 rettede Banedanmark henvendelse til Sagsøgte og oplyste, at Banedanmark ved forberedelsen af elektrificeringen af jernbanen mellem Fredericia og Aarhus havde konstateret, at han anvendte et areal på ca. 400 m², 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 hævde 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 hævde 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 hævde over jernbanearealer”, og at den foreslåede § 52 a, stk. 2, vil ”gælde såvel for de egentlige banearer som for veje, ramper og havearealer m.v., der matrikulært er afgrænset af skel og i matriklen registreret som jernbaneareal” .

Adgangen til at vinde hævde i medfør af Danske Lov 5-5-1 er begrænset af bl.a., om hævde 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 hævde på et jernbaneareal.

Lov nr. 221 af 31. maj 1968 om statsbanerne indeholdt i § 60 en definition af, hvad der henregnes til 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 Vej. Området var således afskærmet fra selve baneområdet, og landsretten finder, at området efter sin karakter ikke kan henregnes til statsbaneområdet i den dagældende statsbane-lovs § 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 hævde på det omtvistede areal. Da samfundsmæssige hensyn heller ikke i sig selv er til hinder for hævdserhvervelse over arealet, er spørgsmålet herefter, om hævdsbetingelserne i øvrigt er opfyldt.

I 1967 da den tidligere ejer af Adresse 1, Person 1, erhvervede ejendommen, havde det omtvistede areal også forud herfor været anvendt som have af ejendommens ejere, og det må lægges til grund, at Adresse 1 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 Person 1 var i god tro om, at det omtvistede areal var omfattet af hendes ejendom. Det forhold, at arealet udgør ca. 400 m², 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 Person 1 har rådet over det omtvistede areal med den fornødne intensitet i mere end 20 år forud for den 1. juni 1988, og da Sagsøgte er succederet i hendes ret, er der vundet hævde over arealet, og skellet går derfor som bestemt i skelerklæringen af 14. marts 2024.

Sagsøgte 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 Sagsøgte at afholde nogen del af omkostningerne til skelforretningen. Sagsøgte frindes derfor tillige for Banedanmarks påstand 3.

Sagsomkostninger

Sagsøgte 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:

Sagsøgte frifindes.

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

Publiceret til portalen d. 28-05-2025 kl. 10:01
Modtagere: Sagsøgte, Sagsøger Banedanmark