



HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 5. marts 2026

Sag BS-33686/2025-HJR
(1. afdeling)

Banedanmark
(advokat Kim Christian Højmark)

mod

A
(advokat Jens Glavind, beskikket)

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

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 hævde 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 hævde over, udgør næsten 400 m². 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 ejendomsbevde er opfyldt. Sagens dokumentbeviser og vidneforklaringerne for landsretten viser, at der ikke har været bygnin-ger 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 hævde, og idet han har haft en klar interesse i skelforretningens gennemførelse.

A har anført navnlig, at der kan vindes hævde 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 hævde 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 hævde 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 ridset hverken direkte eller indirekte giver grundlag for at fastslå, at haverne på X-vej ikke altid har strakt sig helt ned til banearealet, 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 hævde 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, Horsens, der har et tinglyst grundareal på 1.092 m². 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 m² af jernbanearealet. Arealet løber langs baneanlægget fra As have og helt ud til et levende hegn, der er anlagt tæt på og parallelt med jernbanesporet. I en skelklæring 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 anføres det, at den gælder for såvel de egentlige banearaler 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-statsbanelo-

vens § 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 opnås 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 Bs 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 m², og at det omtvistede areal udgør 398 m². 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 hævde 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.