

Brugshævd og ejendomshævd

Man sondrer mellem det der kaldes for brugshævd, og det der kaldes for ejendomshævd.

Hvis man vinder ejendomshævd, så vinder man ejendomsretten over et jordstykke. Dette kan eksempelvis betyde at et skel skal rykkes, således at naboen afgiver en del af sin ejendom.

Hvis man vinder brugshævd, vinder man hævd til brugen af et jordstykke. Man kan eksempelvis vinde hævd til brugen af en vej eller en sti.

En skelforretning er kun nødvendig, når der foreligger tvivl vedrørende skellets placering. Dette er ikke tilfældet, hvis man har vundet brugshævd, og derfor skal en sag vedrørende brugshævd ikke forelægges en landinspektør ved en skelforretning, men sagen skal i stedet for indbringes for domstolene.

Det klare udgangspunkt er naturligvis, at din ejendom er din ejendom. Da hævd er et meget vidtgående indgreb i ejendomsretten, stilles der strenge krav til hævdserhvervelsen.

Hævd gøres gældende i henhold til en af de ældste love i Danmark – Danske Lov, 1681 – og betingelserne for hævd er delvist fastslået i hævdsbestemmelsen og delvist fastsat af retspraksis på området.

For at vinde enten ejendomshævd eller brugshævd er det et krav, at man skal have rådet over det pågældende område i mindste 20 år. Dette følger direkte af Danske Lavs hævdsbestemmelser.

Man skelner dog mellem det, der kaldes for ordinær hævdstid og alderstidshævd. Den ordinære hævdstid er som sagt 20 år, mens alderstidshævd som oftest er omkring 40-50 år.

Alderstidshævd påberåbes hovedsageligt i situationer, hvor "hævdsgrænsen" ikke nødvendigvis fremgår tilstrækkeligt tydeligt. Dette gør man, da kriterierne til indretningens synbarhed ikke er lige så strenge, hvis man har rådet over området i 40-50 år.

Det er som sagt en hævdsbetingelse, at den råden man har udøvet skal være afgrænset i form af en synbar indretning. Sådan en indretning kan eksempelvis være et hegn eller en vej. Så længe det pågældende område fremstår som et synligt afgrænset område, er denne betingelse opfyldt.

Intensitetskravet

Den råden, som man skal have udøvet over området, skal derudover have været af sådan en intensitet, at det må stå klart for alle, at du/I ejer det pågældende område. Med andre ord, skal man have rådet over området, som om at man faktisk ejede det. Dette indebærer naturligvis almindeligt vedligehold så som eksempelvis slåning af græsset eller vedligehold af et plankeværk.

Ond tro

Når det kommer til hævd, er det af underordnet betydning om du er i god eller ond tro vedrørende hævdserhvervelsen. Dette betyder dog ikke, at det ikke kan være relevant at overveje i din sag. Der er nemlig ikke enighed blandt juristerne, om man kan vinde hævd, hvis man er i ond tro.

Modråden

For at stoppe hævdserhvervelsen er det vigtigt at gøre dette effektivt. At sætte sten på vejen eller beplante et område, således at naboen ikke kan benytte sig af det omtvistede område, er derfor ikke altid nok til at afbryde hævdserhvervelsen.

Hvis man til gengæld har foretaget en effektiv modråden, dette kunne eksempelvis være sagsanlæg inden de 20 år er gået, så har man effektivt afbrudt hævdserhvervelsen.