

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over hævd – ejendoms- og brugshævd (Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2)

Ejendoms- og brugshævd efter Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2

Version 2 Opdateret 26. jun. 2026 10 afgørelser · 2018-2026

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Hævd er det ældste danske retsinstitut til stiftelse af ejendoms- eller brugsret ved langvarig, uforstyrret udnyttelse af fast ejendom. Retsgrundlaget er Danske Lov 5-5-1 (20 års uforstyrret råden) og 5-5-2 (brugshævd), suppleret af tinglysningsloven § 26 om hævd over for godtroende erhververe.

Retspraksis har i nyere tid præciseret hævdens grænser – navnlig Højesterets dom af 3. februar 2023 (U.2023.2074H), der fastlagde det nuværende udgangspunkt for ond tros betydning, og Højesterets dom af 5. marts 2026 om hævd over jernbaneareal. Praksis viser, at hævdshaveren bærer en tung bevisbyrde for intensiv, synbar og sammenhængende råden, og at ond tro om ejerforholdet som udgangspunkt afskærer hævd, medmindre ejeren kan siges at have opgivet sin ret.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejendomshævd kræver 20 års sammenhængende, uforstyrret og intensiv råden over arealet (DL 5-5-1).
- 02** Brugshævd kan stiftes på samme vilkår som ejendomshævd – man kan 'saa vel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd' (DL 5-5-2).
- 03** Bevisbyrden for, at hævdsbetingelserne er opfyldt, påhviler hævdshaveren.
- 04** Ond tro om ejerforholdet udelukker som udgangspunkt ejendomshævd – den rådende skal have haft føje til at tro, at arealet tilhørte ham (U.2023.2074H).
- 05** Undtagelsen fra ond tro-reglen forudsætter, at hævdshaveren i mindst 20 år har haft føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten (U.2023.2074H).
- 06** Ejerens passivitet skaber ikke i sig selv grundlag for hævd, hvis passiviteten skyldes arealets karakter (fx selvplejende beplantningsbælte).
- 07** Hævd kan vindes over offentligt ejet areal, medmindre specifik lovgivning forbyder det – fx jernbanelovens § 28 (fra 1988).
- 08** En hævdvunden ret der ikke er tinglyst, kan ekstingveres af en godtroende erhverver – men erhververen skal gøre sin ret gældende inden 2 år (tinglysningsloven § 26, stk. 1).

- 09** Vejret kan kun stiftes ved aftale, hævde, vejudlæg eller ekspropriation – faktisk brug alene skaber ikke vejret.
- 10** Lejlighedsvis brug (fx parkering af campingvogn) er utilstrækkeligt til at dokumentere ibrugtagning af areal som vej.
- 11** Hældsperioden afbrydes ved skelforretning, matrikulering, arealoverførsel eller anden registrering i matriklen inden for de seneste 20 år.
- 12** Ejendomsberigtigelse som følge af hævde kræver erklæring fra begge ejere og landinspektørens bekræftelse (bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17).
- 13** Tinglysning af hævde kræver enten ejerens anerkendelse eller dom (tinglysningsloven § 12, stk. 2).

Retsgrundlaget: Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2 og tinglysningsloven §

§ 1 26

Hældsinstitutet er forankret i [Danske Lov § 5-5-1](#) fra 1683, der lyder:

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.

Bestemmelsen hjemler *ejendomshævd*: den, der i 20 år har haft gods og ejendom i sin hånd og hævde "ulast og ukært til tinge" – dvs. uden at det er anfægtet – beholder det uden at skulle fremvise anden adkomst. Undtagelser gælder, hvis besiddelsen beror på pant, forlæning eller forsvar (værgemål).

[Danske Lov § 5-5-2](#) udvider hældsinstitutet til brugsrettigheder:

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

Dermed kan der vindes hævde ikke blot på selve ejendomsretten, men også på færdselsret, parkeringsret, brugsret til have og lignende begrænset benyttelse.

Forholdet til tinglyst ret reguleres af [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#):

Dersom en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.

Bestemmelsen indfører en beskyttelse af hævdehaveren: selv om hævden ikke er tinglyst, og en ny erhverver køber ejendommen i god tro, skal erhververen *aktivt gøre sin ret gældende* inden 2 år – ellers opnår den utinglyste hævde gyldighed mod ham. Tinglysning af hævde kræver efter [tinglysningsloven § 12, stk. 2](#) enten en anerkendelse fra den, som hævden er vundet imod, eller en dom.

Der er ingen moderne lovgivning, der regulerer hævdens materielle betingelser – de er udviklet i retspraksis over mere end 300 år.

[Danske Lov § 5-5-1](#)
[Danske Lov § 5-5-2](#)
[Tinglysningsloven § 12, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

§ 2 Hævdens kernebetingelser: intensitet, kontinuitet og synbarhed

Retspraksis har udviklet fire grundlæggende betingelser for at vinde hævde:

- **Intensiv og ensartet råden** – den rådende skal have udøvet en faktisk brug, der svarer til den ret, der påberåbes (ejendomsret eller brugsret). Det kræver mere end passiv tilstedeværelse: anlæg af have, hegn, bygninger eller fast vej dokumenterer intensiteten.
- **Sammenhængende 20-årsperiode** – råden skal have varet uafbrudt i mindst 20 år. Perioden afbrydes ved protest, skelforretning, retssag eller anden effektiv modråden fra ejeren.
- **Synbarhed** – brugen skal have været åben og tilgængelig for den rette ejers iagttagelse. "Snighævd" – dvs. skjult udnyttelse – er ikke tilstrækkelig.
- **God tro** – efter Højesterets principielle dom af 3. februar 2023 (U.2023.2074H) er det som udgangspunkt et krav, at hævdehaveren ved rådensperiodens begyndelse ikke vidste, at arealet tilhørte en anden.

I [BS-33686/2025-HJR](#) dokumenterede Højesteret hævdsbetingelsernes opfyldelse med henvisning til, at den tidligere ejer B havde udøvet kontinuerlig havebrug med frugttræer og bærbuske fra 1968, opført en garage delvist på arealet i 1971, og at arealet fremstod som en integreret del af haven. Naboers tilsvarende råden og fraværet af oplysninger, der burde have vakt tvivl om skellets placering, understøttede god tro.

I [BS-48638/2020-VLR](#) fastslog Vestre Landsret, at *lejlighedsvis* brug – fx parkering af campingvogn og hestetrailer på et græsareal – ikke er tilstrækkeligt til at anse arealet for at være taget i brug som vej eller haveandel. Landsretten udtalte:

Det forhold, at det omstridte areal lejlighedsvis er benyttet som bl.a. parkeringsareal, kan ikke føre til et andet resultat.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)

PRAKSIS

Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988

05.03.2026

Landsretten · Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus

23.03.2022

§ 3 Ond tro og ejerens passivitet – U.2023.2074H som ledende præcedens

Spørgsmålet om, hvorvidt ond tro udelukker hævde, har været omstridt i dansk ret. Med dommen af 3. februar 2023 i de sammenlagte sager [BS-49481/2021-HJR m.fl.](#) (U.2023.2074H) fastslog Højesteret det gældende udgangspunkt med deltagelse af syv dommere:

Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden, jf. herved også Højesterets dom af 17. november 1931 (UfR 1932.39).

Højesteret præciserede dog en undtagelse:

Dette udgangspunkt kan dog fraviges, hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet.

Sagen drejede sig om tre villaejere i Stevns Kommune, der i over 40 år havde inddraget dele af et kommunalt beplantningsbælte til private haver. Selv om kommunen forholdt sig passiv i over fire årtier, fandt Højesteret, at passiviteten ikke var tilstrækkelig til at skabe berettiget forventning om opgivelse af retten. Retten lagde navnlig vægt på:

- Villaejerne var fra begyndelsen fuldt vidende om kommunens ejerskab
- Kommunens manglende tilsyn skyldtes arealets karakter som selvplejende beplantningsbælte
- Der forelå ingen tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes som accept
- Ejerne undlod at kontakte kommunen for afklaring

Dommen bekræfter, at ejerens rene passivitet *ikke* i sig selv skaber grundlag for hævd, når passiviteten har en naturlig forklaring (fx at arealet ikke kræver vedligeholdelse). Hermed adskiller hævd sig fra retsfortabende passivitet – som Højesteret i [Sag 3/2017](#) (glaserede tagsten) udtalte, kan 7 års passivitet over for naboretlige krav ikke i sig selv medføre retsfortabelse.

LOV

[Danske Lov § 5-5-1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver 03.02.2023

Højesteret · Overskridelse af den naboretlige tålegrænse ved genskin fra glaserede tagsten 16.01.2018

Hævd over offentlig ejendom – jernbanearealer og kommunale arealer

§ 4

Som udgangspunkt kan der vindes hævd over offentligt ejet areal på lige fod med privat ejendom – [Danske Lov § 5-5-1](#) sonderer ikke mellem offentlig og privat ejendom. Dog kan specifik lovgivning udelukke hævd over bestemte typer af offentlige arealer.

Det mest markante lovforbud findes i [jernbaneloven § 28](#):

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

Forbuddet trådte i kraft den 1. juni 1988 (dengang som § 52 a i lov om DSB). I Højesterets dom af 5. marts 2026, [BS-33686/2025-HJR](#), blev det principielt afgjort, at hævd *kunne* vindes over jernbanearealer før 1988, så længe arealet ikke var en del af det egentlige "statsbaneområde" med færdselsforbud. Sagen handlede om et 398 m² stort areal ved en jernbanelinje i Horsens, som en ejer havde brugt som have med frugttræer og bærbuske siden 1968. Højesteret stadfæstede Vestre Landsrets dom i [BS-41705/2024-VLR](#) og fastslog, at hævden var gyldigt vundet i perioden 1968-1988.

Vestre Landsret lagde i sin begrundelse vægt på:

- Arealet var afskærmet af et levende hegn og ikke en del af det forbudte statsbaneområde
- Luftfotos fra 1951, 1954 og fremefter viste intensiv havebrug helt ud til hegnet
- Landinspektørens skelerklæring understøttede, at arealet havde været anvendt som have siden 1928

- Den tidligere ejer handlede i god tro

Dommene illustrerer den centrale skelnen: et *generelt* lovforbud mod hævd (som jernbaneloven § 28) virker kun fremadrettet, medmindre lovgiver udtrykkeligt bestemmer tilbagevirkende kraft. Hævd erhvervet *inden* forbuddets ikrafttræden respekteres.

For kommunalt ejt areal gælder intet generelt hævdsforbud – men som U.2023.2074H viste, er det i praksis vanskeligt at vinde hævd, netop fordi ejernes viden om kommunens ejerskab typisk udelukker god tro.

LOV	Danske Lov § 5-5-1	Jernbaneloven § 28	
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988		05.03.2026
	Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver		03.02.2023
	Landsretten · Dom om Hævdserhvervelse på Jernbaneareal: Banedanmark mod Sagsøgte		28.05.2025

§ 5 Hævd og tinglysning – ekstinktion og 2-årsfristen i TL § 26

En hævdvunden ret, der ikke er tinglyst, kan i princippet bortfalde over for en godtroende erhverver efter [tinglysningsloven § 1](#). Men [tinglysningsloven § 26, stk. 1](#) indfører en vigtig undtagelse: erhververen skal gøre sin ret gældende inden 2 år efter tinglysning af sin adkomst – i modsat fald opnår hævd en gyldighed mod ham.

Denne frist blev sat på prøve i Vestre Landsrets dom af 6. oktober 2025, [BS-32888/2024-VLR](#), der angik en asfalteret indkørsel mellem to naboejendommene. Ejerne af Adresse 1 havde benyttet arealet til parkering og vedligeholdelse i over 20 år. Et holdingselskab købte naboejendommen (Adresse 2) i 2017 og lod en landinspektør opmåle skellet – men opsatte først hegn i 2020.

Landsretten fastslog:

- Arealet var uforstyrret benyttet af skiftende ejere af Adresse 1 i over 20 år – hævdsbetingelserne var opfyldt
- Appellantens adkomst blev tinglyst den 2. maj 2017, men appellantens gjorde først sin ret *reel og synlig* ved hegnsopsætning i 2020
- Landinspektørens korrespondance i 2017 kvalificerede sig ikke som ejerretsudøvelse
- Da 2-årsfristen var overskredet, kunne den vundne hævd ikke ekstingveres

Sagen illustrerer to vigtige pointer:

1. **2-årsfristen løber fra tinglysning** – ikke fra købet, og den kræver *aktiv* retshåndhævelse, ikke blot korrespondance
2. **Hævd succederer** – en ny ejer af hævdshaverens ejendom indtræder i den hævdvundne ret

Tinglysning af hævd sker ved fremsendelse af enten en anerkendelse fra den, mod hvem hævd er vundet, eller en dom til Tinglysningsretten, jf. [tinglysningsloven § 12, stk. 2](#). Se også om [servitutter og tinglysning](#).

LOV	Tinglysningsloven § 1	Tinglysningsloven § 12, stk. 2	Tinglysningsloven § 26, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist			06.10.2025

§ 6 Ejendomshævd ved skel – skelforretning og matrikulær berigtigelse

Tvister om ejendomshævd ved skelgrænser afklares typisk gennem skelforretningen, reguleret i [udstykningsloven § 38](#) og [bekendtgørelse om skelforretninger](#). Under en skelforretning kan landinspektøren tage stilling til, om en ejendomsgrænse er forskudt som følge af hævdserhvervelse.

Den vigtige skelnen er:

- **Skelhævd** (forskydning af eksisterende skel) – kan afgøres ved skelforretning
- **Hævd over en hel ejendom eller et særskilt areal** – hører under domstolene

Som [Vejledning om skelforretninger](#) præciserer:

Under en skelforretning kan det afgøres, om en ejendomsgrænses beliggenhed er ændret som følge af hævdserhvervelse. Dette gælder såvel spørgsmål om, hvorvidt hævd er vundet efter hovedreglen i Danske Lovs 5-5-1, som spørgsmål om hvorvidt utinglyst hævd er bortfaldet efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Hævdsperioden kan ikke påbegyndes på ny, så længe skellet inden for de seneste 20 år er blevet registreret ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel, skelforretning eller skelretablering.

Når hævd er konstateret, skal der ske *ejendomsberigtigelse* i matriklen. [Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17](#) kræver:

1. Erklæring fra ejerne af begge berørte ejendomme om, at ændringen skyldes hævd
2. Erklæring fra landinspektøren om, at han ved egne undersøgelser finder ejernes erklæringer bekræftet

I byretssagen [BS-4330/2021-HBK](#) om et haveareal i Kalundborg fandt byretten, at sagsøgte og hans familie siden 1996 havde anvendt et plateau og en skråning som en integreret del af deres have. Landinspektøren konstaterede på baggrund af luftfotos og forholdene på stedet, at der var vundet hævd. Gamle luftfotos spillede en afgørende rolle som bevis for rådensperioden.

Se også om [naboret, hegn og træer](#) og [vejret og vejskel](#).

LOV

[Udstykningsloven § 38, stk. 1](#)
[Udstykningsloven § 39, stk. 1](#)

PRAKSIS

Byretten · Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg 30.05.2023

§ 7 Vejhævd – færdselsret over fremmed grund

Vejhævd – stiftelse af færdselsret over fremmed grund ved langvarig brug – er et af de mest praktiske anvendelsesområder for [Danske Lov § 5-5-2](#) (brugshævd). Det retlige spørgsmål er, om uafbrudt brug af en sti eller vej over fremmed ejendom i mindst 20 år kan stifte en vejret.

Højesteret fastslog i [BS-13147/2020-HJR](#) de grundlæggende rammer for stiftelse af vejret:

Vejret kan kun stiftes på et privatretligt grundlag (aftale eller hævd) eller et offentligretligt grundlag (vejudlæg eller ekspropriation). Faktisk anvendelse af en privat fællesvej skaber ikke i sig selv en vejret, medmindre der er tale om erhvervelse ved hævd.

Denne afgørelse illustrerer, at blot faktisk brug er utilstrækkeligt – der kræves enten en aftale, hævde med 20 års dokumenterbar uafbrudt brug, eller et offentligt vejudlæg.

I forsikringsnævnsagen [102050](#) fremgik det, at en nabo til klageren stævnedes med påstand om hævdvunden færdselsret og pligt til at nedtage et stålhegn. Byretten afviste naboens påstande om hævdvunden færdselsret, men landsretten hjemviste sagen til realitetsbehandling. Byretten frifandt igen klageren i den hjemviste sag i 2024. Sagen viser, at vejhævd typisk rejses som modkrav i nabostridigheder om fysiske hindringer.

For yderligere om [færdsels- og vejret](#) og [private fællesveje](#).

LOV

Danske Lov § 5-5-2

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje

15.01.2021

Ankenævnet for Forsikring · Retshjælpsdækning i nabostrid: Spørgsmål om én eller to forsikringsbegivenheder og dækningsmaksimum

05.03.2025

§ 8 Sammenfatning og praktiske retningslinjer

Retspraksis om hævde kan sammenfattes i følgende retningslinjer:

Betingelse	Krav	Illustreret i
Varighed	Mindst 20 års sammenhængende råden	DL 5-5-1
Intensitet	Aktiv udnyttelse svarende til den påståede ret (have, hegn, bygning)	BS-33686/2025-HJR
Synbarhed	Åben brug, tilgængelig for ejerens iagttagelse – ikke skjult	U.2023.2074H
God tro	Hævdshaveren vidste ikke / burde ikke have vidst, at arealet tilhørte en anden	U.2023.2074H
Undtagelse fra ond tro	Kræver 20 års føje til at tro, at ejeren havde opgivet retten	U.2023.2074H
Tinglysning	2-års ekstinktionsfrist for godtroende erhverver (TL § 26)	BS-32888/2024-VLR
Lovforbud	Specifik lovgivning kan udelukke hævde (fx jernbaneloven § 28 fra 1988)	BS-33686/2025-HJR

Praktisk vejledning for parter i hævdsager:

- **Hævdshaveren** bør sikre bevisgrundlaget tidligt: luftfotos, vidneforklaringer fra naboer, dokumentation for hegn/bygninger, og landinspektørerklæring
- **Ejeren** der ønsker at forebygge hævde, bør gøre sin ret gældende aktivt – enten ved skriftlig protest, skelforretning eller fysisk modråden
- **Erhververen** der køber fast ejendom med utinglyste brugsforhold, bør gøre sin ret gældende inden for 2-årsfristen i [tinglysningsloven § 26](#)
- **Skelforretningen** er det primære procesredskab ved skeltvist – men hævde over selvstændige arealer skal anlægges direkte ved domstolene

Hævdsinstituttet er over 340 år gammelt, men retspraksis er dynamisk. Højesterets domme fra 2023 og 2026 har tydeliggjort og i nogen grad skærpet kravene til god tro, mens tinglysningslovens 2-årsfrist fortsat giver en vigtig praktisk beskyttelse af den faktiske besidder. Se også om [bortfald af servitut](#) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Danske Lov § 5-5-1	Jernbaneoven § 28	Tinglysningsloven § 26, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988		
	Højesteret · Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver		
	Landsretten · Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist		

REFERENCE Lovgrundlag 6 paragraffer

Danske Lov § 5-5-1	Danske Lov § 5-5-2
Jernbaneoven § 28	Tinglysningsloven § 12 stk. 2
Tinglysningsloven § 26 stk. 1	Udstykningsloven § 38 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser 9 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS	4
05.03.2026	B havde vundet ejendomshævd over jernbaneareal før lovændring i 1988 33686-2025
03.02.2023	Højesterets afvisning af ejendomshævd over kommunalt beplantningsbælte inddraget til private haver 2824-3353
15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje bs-13147-2020-hjr
16.01.2018	Overskridelse af den naboretlige tålegrænse ved genskin fra glaserede tagsten 3-2017
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS	3
06.10.2025	Ejendomshævd på indkørsel – Vestre Landsret stadfæster dom om vundet hævd og tinglysningslovens 2-årsfrist 10548-12445
28.05.2025	Dom om Hævdserhvervelse på Jernbaneareal: Banedanmark mod Sagsøgte 9713-11341
23.03.2022	Strid om udvidelse af ibrugtaget areal på privat fællesvej i Aarhus 3890-4698
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS	1
30.05.2023	Anerkendelse af ejendomshævd over haveareal og plateau ved ejendomsskel i Kalundborg 10078-11807
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS	1
05.03.2025	Retshjælpsdækning i nabostrid: Spørgsmål om én eller to forsikringsbegivenheder og dækningsmaksimum 102050