

UDSKRIFT
AF
LANDINSPEKTØRNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0105/2021: Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, Roskilde, klager på vegne af Herringløse Landsbyråd over landinspektør M [REDACTED], afsagde Landinspektørnævnet den 10. november 2022 følgende

KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 19. januar 2021 modtaget en klage fra advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, som på vegne af Herringløse Landsbyråd klager over landinspektør M [REDACTED].

Klagen angår, om landinspektør M [REDACTED] har overtrådt god landinspektørskik ved at gennemføre to sager med ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i medfør af § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder og dermed uden at indhente en ejererklæring i medfør af § 17, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Klagen vedrørte oprindeligt tre matrikulære sager, henholdsvis U2016-57256, U2016-58943 og U2019-65562. Den 2. marts 2021 blev den matrikulære sag U2021-50071 også inddraget under klagesagen. M [REDACTED] er den ansvarlige landinspektør for de fire sager, og de vedrører alle ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse.

Den 7. februar 2022 afviste Landinspektørnævnet klagen vedrørende de matrikulære sager U2016-57256 og U2016-58943, da klagen for disse to sagers vedkommende var indgivet for sent, jf. landinspektørlovens¹ § 9 a, stk. 2.

Denne kendelse vedrører således alene de matrikulære sager U2019-65562 og U2021-50071.

Sagens omstændigheder

Landinspektør M [REDACTED] foretog i perioden 2019-2021 ejendomsberigtigelser mod gadejorden i Herringløse. Ejendomsberigtigelserne blev gennemført ved de matrikulære sager U2019-65562 og U2021-50071.

I forbindelse med sag U2019-65562 blev M [REDACTED] gjort opmærksom på Herringløse Landsbyråd. Roskilde Kommune bad M [REDACTED] om at invitere formanden for Herringløse Landsbyråd med til mødet i marken. I samme forbindelse gjorde kommunen hende desuden opmærksom på, at der også var en anden forening - Forenede Grundejere i Herringløse. M [REDACTED] udtrykte bekymring ved kun at skulle invitere den ene forening, og hun aftalte med kommunen, at begge foreninger skulle inviteres. Formanden for Herringløse Landsbyråd deltog i mødet i marken som tilskuer og ikke som part. Forenede Grundejere i Herringløse ønskede ikke at deltage i mødet i marken.

På baggrund af de to første ejendomsberigtigelser udført af M [REDACTED] sag U2016-57256 og U2016-58943, vedtog Herringløse Landsbyråd nye vedtægter med henblik på at skabe fuldstændig klarhed over kompetenceforholdene og de procedurer, som bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd skal følge i forbindelse med beslutninger vedrørende gadejord, herunder proceduren i forbindelse med fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord. Herringløse Lands-

¹ Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

byråd sendte de nye vedtægter til Roskilde Kommune og gav udtryk for en forventning om, at kommunen i fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse ville henvise den pågældende landinspektør til landsbyrådet og landsbyrådets vedtægter.

M [REDACTED] har i forbindelse med ejendomsberigtigelserne mod gadejorden fulgt fremgangsmåden i § 18 bekendtgørelse om matrikulære arbejder, som er en undtagelse til § 17 i bekendtgørelsen. Baggrunden herfor er, at der ifølge hende er tvivl om ejendomsretten til gadejorden, da der ikke er vished for, hvem der som person eller forening har ejendomsret til gadejorden.

Parternes synspunkter

Klager, advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, har anført, at Herringløse Landsbyråd er uenig i den måde, som landinspektør M [REDACTED] har gennemført de matrikulære sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse. Herringløse Landsbyråd ønsker at få fastslået, at M [REDACTED] ikke retmæssigt kunne gennemføre sagerne om ejendomsberigtigelse mod gadejorden uden at indhente en ejererklæring i medfør af § 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd som repræsentant for de lodsejere, der er medlemmer af foreningen og medejere af gadejorden.

Landinspektør M [REDACTED] har anført, at hun i alle sine sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse har overholdt reglerne i §§ 17-18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Hun har anført, at hun i forbindelse med en ejendomsberigtigelse skal forholde sig til, hvem der ifølge tingbogen er den/de retmæssige ejer(e). I Herringløse er ejerskabet til gadejorden i tingbogen hos ”Byens Gade”, og af denne grund blev kommunen inddraget. Efter § 18, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skal landinspektøren underrette kommunen og gøre opmærksom på reglerne i bestemmelsens stk. 2, hvis der er tvivl om ejendomsretten. Af § 18, stk. 2, i bekendtgørelsen fremgår det udtrykkeligt, hvad kommunen skal erklære i forhold til en ejendomsberigtigelse, og en sådan erklæring er givet i alle sagerne om ejendomsberigtigelse. Hvis hun ikke havde udført ejendomsberigtigelserne i henhold til §§ 17-18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, havde Geodatastyrelsen ikke ladet sagerne registrere.

Møde i nævnet

Den 31. maj 2022 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, og landinspektør M [REDACTED] deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl forklarede, at Herringløse Landsbyråd og medejerne af gadejorden i Herringløse havde en oplevelse af, at M [REDACTED] var gået bag ryggen på dem. Man har oplevet det som et kup, hvor M [REDACTED] har foræret gadejord til nogle grundejere, som i årevis har nægtet at betale leje til Herringløse Landsbyråd for deres brug af gadejorden, selv om andre grundejere i Herringløse betaler for deres brug af gadejorden.

Hun oplyste, at man undrede sig over, at M [REDACTED] har kunnet gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse uden at høre Herringløse Landsbyråd, og at sagen har kunnet gennemføres alene ved en underskrift fra kommunen. I andre sammenhænge vedrørende Herringløse plejer kommunen

at henvide til eller at være i dialog med Herringløse Landsbyråd, og man undrede sig derfor over, hvorfor dette ikke gjaldt i forbindelse med ejendomsberigtigelsen mod gadejord.

I 2016 skrev lodsejerne i ejerlavet til kommunen og spurgte, om det ikke var korrekt, at de ejede gadejorden i Herringløse, hvilket kommunen bekræftede. Kommunen har oplyst, at den anerkender, at de har bevaret ejendomsretten til gadejorden, men fordi der ikke er tinglyst en egentlig ejer, så kan kommunen optræde som en form for ejer og underskrive en erklæring, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Herringløse Landsbyråd har aflst en tidligere forening, som igen har aflst en tidligere forening, og det er fremgået af de pågældende foreningers vedtægter, at de havde kompetence til at administrere gadejorden.

Hun forklarede, at kommunen og M [REDACTED] har været vant til, at gadejord var kommunens kompetence. M [REDACTED] har ikke været opmærksom på, at Herringløse var et særligt undtagelsestilfælde, fordi der i Herringløse som minimum i de sidste 60 har været en forening, der administrerede gadejorden på vegne af grundejerne. Dette har kommunen igennem alle årene anerkendt.

På et tidspunkt opstod der problemer i Herringløse, fordi der var nogle grundejere, som ikke ville betale leje som de andre grundejere, fordi de gerne ville vinde hvd. Den pågældende hvdssag blev gennemført, uden at Herringløse Landsbyråd eller nogen i Herringløse vidste noget om det, og dette føltes derfor som et kup.

Herringløse Landsbyråd er ikke imod, at der er vundet hvd mod gadejorden, men burde have været inddraget af landinspektøren i processen herom.

Bde kommunen og M [REDACTED] har befundet sig i en retsvildfarelse i forbindelse med, at kommunen underskrev erklæringerne, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at Herringløse Landsbyråd ikke blev involveret i ejendomsberigtigelserne. Hun oplyste, at hun gang på gang havde forsøgt at bringe kommunen ud af retsvildfarelsen, men at M [REDACTED] efterfølgende havde overbevist kommunen om, at kommunen godt kunne afgive erklæringer i medfør af § 18, og at Herringløse Landsbyråd ikke behøvede at blive involveret. Kommunen kan selvfølgelig ikke forære anden mands jord væk.

Hun henviste til en mail af 6. september 2016 fra Roskilde Kommune til Anders Gricke, hvor der bl.a. fremgår følgende: *"En flleslod ejes i fællesskab af samtlige lodsejere i det pågældende ejerlav. I Herringløse er det altså alle de personer, som har ejendomme med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup efter deres matr.nr."*

Efter hendes opfattelse kan det aldrig være kommunen, som skal skrive under i forbindelse med ejendomsberigtigelse i Herringløse, da kommunen jo anerkender, at alle grundejerne Herringløse By, Hvedstrup er ejerne af gadejorden.

Sagen handler således i bund og grund om, hvem der kan skrive under. Ejendomsretten er ikke problemet, men sagen handler om, hvordan man gennemfører en ejendomsberigtigelse i forhold til den specielle situation, som foreligger i Herringløse, hvor lodsejerne har bevaret deres ejendomsret. Hun oplyste, at det er Herringløse Landsbyråds bestyrelse, der ifølge foreningens vedtægter er bemyndiget til at skrive under på erklæringer om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse.

Hun undrede sig over de oplysninger, som M [REDACTED] har givet på mødet i nævnet om antallet af medlemmer i de to foreninger. Hun forklarede, at et stort flertal af de grundejere, der er interesseret i gadejorden, er medlemmer af Herringløse Landsbyråd. Det kan hænge sammen med, at der ikke er ret mange, der har betalt kontingent til Herringløse Landsbyråd kort før en generalforsamling.

Hun henviste til Klitbakkedommen², som efter hendes opfattelse viser, at et flertal af grundejere i et ejerlav godt kan have kompetencen til at udøve ejendomsretten, ligesom det er tilfældet i Herringløse.

Hun oplyste, at Herringløse Landsbyråd ikke er interesseret i at søge ejendomsdom på gadejorden med henblik på at få ejendomsretten fastslået. Herringløse Landsbyråd er ikke grundejere, men er en forening, som repræsenterer grundejerne.

I 2018 skrev hun første gang til M [REDACTED] og gjorde M [REDACTED] opmærksom på, at grundejerne i Herringløse By, Hvedstrup ejer gadejorden. Også af den grund burde M [REDACTED] have henvendt sig til Geodatastyrelsen og spurgt om, hvilke parter der skal underskrive erklæringer om ejendomsberigtigelse mod gadejord, hvis situationen er den, at kommunen anerkender, at grundejerne ejer gadejorden, og der eksisterer et landsbyråd.

Landinspektør M [REDACTED] forklarede, at der ikke er foregået noget fordækt eller begået et kup i forbindelse med de matrikulære sager. Hun syntes, at det er beklageligt, såfremt der er nogen, som har fået den opfattelse.

I forbindelse med ejendomsberigtigelse mod gadejord i Roskilde Kommune plejede hun at kontakte landinspektør L [REDACTED] i Roskilde Kommune. L [REDACTED] tog efterfølgende ud i marken og besigtigede forholdene, hvorefter hun tiltrådte ejendomsberigtigelserne, såfremt hun syntes, at det så fornuftigt ud. Dette er foregået på samme måde i alle landsbyer i Roskilde Kommune, herunder Herringløse, i al den tid, hvor hun har været landinspektør.

Herringløse er efter hendes opfattelse ikke et særtilfælde, da det ikke er unormalt, at der er forskellige foreninger i landsbyerne, hvor nogle repræsenterer mange lodsejere, og nogle repræsenterer få.

Hun henviste til afsnit 13.2.3.1. i vejledning om matrikulære arbejder³, hvor det bl.a. fremgår, at det kun er få steder (f.eks. på de sydlige småøer i Danmark), at der endnu findes bylav, som udøver råden over sådanne arealer.

Hendes første sag om ejendomsberigtigelse mod gadejord i Herringløse var i 2016, og på dette tidspunkt var hun ikke klar over, at der var en eller flere foreninger repræsenteret i Herringløse. Der er ikke praksis for, at en landinspektør undersøger, hvorvidt der er foreninger eller ej. Praksis er, at en landinspektør henvender sig til kommunen, når det drejer sig om gadejord. Det er den praksis hun har fulgt, og som efter hendes opfattelse er udtryk for god landinspektørskik. Hun blev ikke i 2016 af kommunen gjort opmærksom på, at der var en forening i Herringløse, som gerne ville inddrages i forbindelse med ejendomsberigtigelse mod gadejorden.

² Dom afsagt af Retten i Ringkøbing den 7. marts 2001, sag nr. BS 1-453/1999.

³ Vejledning om matrikulære arbejder - VEJL nr. 46 af 18/04/2001

Hun oplyste, at der ifølge Roskilde Kommunes skatteforvaltning i 2016 var 280 husstande i Herringløse By, Hvedstrup. Efter de oplysninger, hun har indsamlet, var der ca. 120 medlemmer i Herringløse Landsbyråd i 2016. Ud fra kontingentindkrævninger i 2021 kan hun se, at medlemstallet er faldet til 44 i Herringløse Landsbyråd. Hun opfattede det faldende medlemstal som et tegn på uenighed mellem Herringløse Landsbyråd og grundejerne.

Hun oplyste, at hun har talt med Foreningen Grundejere i Herringløse i forbindelse med klagen over hende til Landinspektørnævnet. Hun forklarede, at den anden forening blevet oprettet, da flere grundejere var uenige i Herringløse Landsbyråds opkrævning af leje for brug af gadejorden, og Herringløse Landsbyråds holdning til hævde over gadejorden. Den anden forening har på nuværende tidspunkt 41 medlemmer, mens Herringløse Landsbyråd har 44 medlemmer.

Forud for hendes fire matrikulære sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse er der af to andre landinspektører udført fire andre sager om ejendomsberigtigelser. De fire sager er fra 1995, 1998, 2002 og 2013, og i alle sagerne har kommunen skrevet under på ejendomsberigtigelserne mod gadejorden. Hun har udført sine fire sager præcist som de fire tidligere sager og har fulgt normal praksis for ejendomsberigtigelser mod gadejord.

Hun henviste til afsnit 13.2.2. i vejledning om matrikulære arbejder, hvor det bl.a. fremgår, at ejererklæringerne efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, skal underskrives af dem, der har ret til at råde over de pågældende ejendomme, og at deres ejendomsret skal være dokumenteret ved rådighedsattester. Der er ikke en rådighedsattest, der viser, at Herringløse Landsbyråd kunne skrive under på vegne af grundejerne i Herringløse By, Hvedstrup.

Hun har ikke overvejet at kontakte Geodatastyrelsen med spørgsmål om, hvordan ejendomsberigtigelserne skulle håndteres, bl.a. fordi hun har modtaget kopi af mails sendt til Geodatastyrelsen fra klager og ligeledes modtaget kopi af svar fra Geodatastyrelsen sendt til klager. Af svarene fremgår det, at Geodatastyrelsen ikke kan nægte at registrere de matrikulære sager, når § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder er overholdt.

Landinspektørnævnet udtaler

Landinspektør M. [redacted] foretog i 2020 og 2021 to ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i Herringløse. Hun fulgte fremgangsmåden i bekendtgørelse om matrikulære arbejder⁴ § 18, idet hun underrettede Roskilde Kommune om sagen og fik en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at den ikke havde indvendinger imod ejendomsberigtigelserne mod gadejorden.

Spørgsmålet er, om M. [redacted] burde have indhentet erklæringer i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 1 og 2, således som Herringløse Landsbyråd har anført.

Efter § 46 i udstykningsloven⁵ anses arealer omfattet af bestemmelsen for at tilhøre vedkommende kommune, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet. Under adkomst i tingbogen vedrørende arealerne fremgår betegnelsen "Byens Gade". Det er i den forbindelse ubestridt, at gadejorden i Herringløse tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup. Det er samtidig oplyst, at lodsejerne ikke har begæret adkomst til gadejorden tinglyst.

⁴ Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 148 af 19/02/2019, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020

⁵ Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr. 769 af 07/06/2018

Det fremgår derimod ikke af tingbogen, at gadejorden ejes af Herringløse Landsbyråd eller andre sammenslutninger af lodsejere. Hverken Herringløse Landsbyråd eller andre sammenslutninger har søgt ejendomsdom over gadejorden.

Efter § 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder kræver en ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse erklæringer fra ejerne, en rådighedsattest og en landinspektørerklæring, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 1-3. Hvis der er tvivl om ejendomsretten til et fællesareal som nævnt i udstykningsloven § 46, stk. 1, kan de i § 17, stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte dokumenter (erklæringer fra ejerne og rådighedsattester) erstattes af kommunalbestyrelsens erklæring om, at denne ikke har indvendinger imod ejendomsberigtigelsen, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

På den baggrund finder Landinspektørnævnet ikke grund til at tilsidesætte M. [redacted] vurdering af, at der var sådan en tvivl om ejendomsretten til gadejorden, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, at hun var berettiget til at gå frem i overensstemmelse med bestemmelsen i § 18, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder i forbindelse med ejendomsberigtigelserne.

Nævnet bemærker, at kommunen ved sin underskrift på dokumenterne havde kendskab til eksistensen af Herringløse Landsbyråd og rådets ønske om at repræsentere alle lodsejerne i relation til gadejorden, ligesom Geodatastyrelsen havde kendskab til eksistensen af Herringløse Landsbyråd i forbindelse med registrering af ejendomsberigtigelserne. M. [redacted] har på den baggrund ikke forholdt oplysninger om landsbyrådet for relevante myndigheder eller i øvrigt udvist en adfærd i forbindelse med ejendomsberigtigelserne, som nævnet finder anledning til at påtale.

Landinspektørnævnet frifinder derfor landinspektør M. [redacted].

Thi bestemmes:

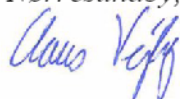
Landinspektør M. [redacted] frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen

*Udskriftens rigtighed bekræftes
Nørresundby, 10. november 2022*



*Claus Vejby
Sekretær for Landinspektørnævnet*