



Landinspektørnævnet
Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

Advokat Charlotte Bach Ryhl
Friis Bach Ryhl advokatfirma
Skolegyden 6
4000 Roskilde
Tlf.: +45 4054 1912
E-mail: charlotte@friisbachryhl.dk

Sendt pr e-mail til kontakt@landinspektoernaevnet.dk

Herringløse, den 19. januar 2021

Procedurefejl ved tre ejendomsberigtigelser som følge af hævd over gadejord i Herringløse

På vegne af Herringløse Landsbyråd skal jeg hermed klage over

Landinspektør Mette Bach Glitzky
Landinspektørfirmaet LE34 A/S
Byleddet 14
4000 Roskilde

og

Landinspektør Liselotte Reimers
Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

i forbindelse med deres gennemførelse af tre sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævd over gadejord i Herringløse.

Gadejorden i Herringløse har matrikel nr. 64, Herringløse By, Hvedstrup (Byens Gade), og klagen angår berigtigelse af skellet mod følgende tre matrikelnumre:

Matrikelnummer 11 d, Herringløse By, Hvedstrup
Matrikelnummer 45, Herringløse By, Hvedstrup
Matrikelnummer 25a, Herringløse By, Hvedstrup

Sagsfremstilling

Gadejorden i Herringløse ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. I modsætning til, hvad der gælder for gadejorden i mange andre landsbyer, så er gadejorden i Herringløse ikke blevet herreløs hen over årene, og ejendomsretten til gadejorden tilfalder derfor ikke Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46, stk. 1.

Roskilde Kommune har gentagne gange og i forskellige sammenhænge udtrykkeligt anerkendt, at gadejorden i Herringløse fortsat ejes af lodsejerne i fællesskab, og at udstykningslovens § 46 derfor ikke finder anvendelse.

Der er således hverken tvivl eller tvist om, at den fælles ejendomsret til gadejorden i Herringløse tilkommer de lodsejere, der har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer.

Grunden til, at gadejorden i Herringløse ikke er blevet herreløs hen over årene, er først og fremmest, at lodsejerne i ejerlavet i hvert fald siden 1958 har haft en fælles forening, der har haft til opgave at administrere gadejorden på fællesskabets vegne. Frem til 1985 hed foreningen Borger- og Grundejerforeningen. Derefter overtog foreningen AMBA beføjelsen til at administrere gadejorden, og i 1999 gik beføjelsen videre til Herringløse Landsbyråd, der blev stiftet med det udtrykkelige vedtægtsmæssige formål at ”*administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune*”.

Herringløse Landsbyråd har i alle årene været anerkendt af Roskilde Kommune som forhandlingspart i gadejordsspørgsmål.

En række lodsejere i Herringløse har i mange år brugt en del af gadejorden som deres egen grund. Flere af disse lodsejere har i en lang årrække betalt leje til Herringløse Landsbyråd. Landsbyens ældre mener også at erindre, at det for år tilbage er forekommet, at lodsejere har købt en del af den fælles gadejord af fællesskabet i henhold til en salgsaftale, der på fællesskabets vegne blev indgået af den fælles forening, som også modtog salgsprovenuet.

Andre lodsejere har imidlertid inddraget gadejorden som en del af deres egen grund uden hverken at købe arealet eller betale leje til fællesskabet. I 2016 satte bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd fokus på den manglende ligebehandling af lodsejerne og søgte at opkræve leje fra de lodsejere, som hidtil havde benyttet en del af gadejorden uden at betale leje.

De lodsejere, som ikke hidtil havde betalt leje, bestred imidlertid Landsbyrådets kompetence til at opkræve leje, og dannede en ny forening benævnt ”Forenede Grundejere”. Den nye forening har ikke på noget tidspunkt bestridt, at lodsejerne har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden, og har ikke gjort krav på selv at have kompetence til at administrere gadejorden. Foreningen har i stedet forfægtet det synspunkt, at det tilkommer Roskilde Kommune og ikke Herringløse Landsbyråd at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne. Den underliggende dagsorden har så vidt ses været, at en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord skulle kunne gennemføres alene ved Roskilde Kommunes mellemkomst og således uden indblanding fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd.

Foreningen ”Forenede Grundejere” har så vidt vides kun ganske få medlemmer, men disse har til gengæld været meget ”højlydte” og har skabt meget splid. Som følge heraf gennemførte bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd i perioden 2016-2019 med bistand fra undertegnede et længere afklaringsforløb, der blandt andet omfattede udveksling af talrige e-mails, breve og notater med Roskilde Kommune ved landinspektør Liselotte Reimers og med Geodatastyrelsen.

Korrespondancen kan fremsendes til Landinspektørnævnet i sin helhed, såfremt dette skønnes relevant for sagens afklaring. For nærværende vedlægges blot som bilag 1 kopi af en e-mail fra 6. september 2016, hvori landinspektør Liselotte Reimers på forespørgsel fra formanden for Herringløse Landsbyråd bekræftede den opfattelse, som alle altid har haft, nemlig at gadejorden i Herringløse ejes af lodsejerne i fællesskab. Endvidere vedlægges som bilag 2 kopi af en korrespondance med Geodatastyrelsen fra 2016, som udmundede i, at Geodatastyrelsen erklærede sig enig i følgende forståelse af reglerne om udøvelse af ejendomsretten til gadejord:

”Ved en stillingtagen til, om et nutidigt landsbyråd/ejerlav kan udøve ejendomsretten til gadejord, er det et krav, at der lige siden udskiftningen har eksisteret en positivt afgrænset, identificerbar ejerkreds, som ikke siden har opgivet ejendomsretten til arealet. Ejerkredsen kan efter omstændighederne være identificeret som de lodsejere, der har en bestemt ejerlavsbetegnelse i deres matrikelnummer. Ved vurderingen af, om ejerkredsen i årenes løb har bevaret ejendomsretten til gadejorden, har det væsentlig betydning, om ejerkredsen lejlighedsvis gennem årene har givet sig til kende som forhandlingspart eller ved anden råden over arealerne, der ses anerkendt af omverdenen (den lokale befolkning, sogneråd, kommuner, forsyningsvirksomheder og/eller medkontrahenter/lejere m.v.)

Det er derimod ikke et krav, at ejerkredsen lige siden udskiftningen har været organiseret i en bestemt retlig struktur – for eksempel en forening. Den oprindelige ejerkreds kan således meget vel have bevaret ejendomsretten til gadejorden, selv om ejerkredsen først på et senere tidspunkt har fundet det hensigtsmæssigt eller endog påkrævet at etablere et landbyråd/ejerlav med foreningsstruktur, som kan udøve ejendomsretten på vegne af de lodsejere, som ønsker at fastholde deres deltagelse i samejet af gadejorden.”

I et brev af 19. marts 2018 til Forenede Grundejere afviste landinspektør Liselotte Reimers udtrykkeligt, at Roskilde Kommune skulle have kompetence til at administrere gadejorden, og påpegede, at spørgsmålet om, hvem der har kompetence til at administrere gadejorden, herunder ved opkrævning af leje for brug af gadejorden, er et privatretligt spørgsmål, som medejerne af gadejorden må afgøre i fællesskab. Landinspektør Liselotte Reimers valgte dog i samme brev at fastholde den opfattelse, at kommunen på trods heraf *”i praksis vil kunne optræde som en form for ejer af gadejorden”* i en enkelt situation, nemlig i forbindelse med gennemførelse af en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord, hvor kommunen ifølge Liselotte Reimers har kompetence til at underskrive en erklæring i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Kopi af Roskilde Kommunes brev til Forenede Grundejere vedlægges som bilag 3.

Sideløbende med det nævnte afklaringsforløb gennemførte landinspektør Mette Glitzky to af de sager om ejendomsberigtigelse over gadejord i Herringløse, som er genstand for nærværende klage (matrikelnummer 11d og matrikelnummer 45). Sagerne blev gennemført uden Landsbyrådets vidende. Der blev ikke indhentet en ejererklæring hverken direkte fra alle de lodsejere, som ejer gadejorden i fællesskab, eller fra Landsbyrådet, der i medfør af sine vedtægter var tillagt kompetence til at administrere gadejorden på vegne af sine medlemmer. I stedet blev sagerne gennemført på

grundlag af erklæringer fra Roskilde Kommune. De pågældende erklæringer vedlægges denne klage som bilag 4a, bilag 4b og bilag 5.

Da bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd blev bekendt med de to sager om ejendomsberigtigelse rettede den henvendelse direkte til landinspektør Mette Glitzky, der dog afviste, at der var begået fejl og henviste til Geodatastyrelsen. Korrespondancen med Mette Glitzky fra april 2018 vedlægges klagen som bilag 6.

Herringløse Landsbyråd rettede herefter henvendelse til Geodatastyrelsen, der i et brev af 29. marts 2019 forklarede, at den ikke kan tage stilling til, hvem der ejer gadejorden i Herringløse. Hvis Geodatastyrelsen modtager en erklæring underskrevet af en kommune i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, kan den ikke nægte registrering af ejendomsberigtigelsen. Geodatastyrelsen er med andre ord nødt til at gå ud fra, at der foreligger en situation, hvor der ikke er taget stilling til, hvem der ejer gadejordsarealet, og dermed en situation, hvor § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder kan finde anvendelse. Brevet fra Geodatastyrelsen vedlægges som bilag 7. Det fremgår implicit af brevet, at Geodatastyrelsen ikke kunne forestille sig, at Roskilde Kommune ville mene sig kompetent til at underskrive en erklæring i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, samtidig med at Roskilde Kommune udtrykkeligt anerkender, at ejendomsretten til gadejorden fortsat tilkommer lodsejerne i fællesskab. Trods gentagne forsøg på at forklare Geodatastyrelsen de faktiske omstændigheder i Herringløse og karakteren af den retsvildfarelse, som Roskilde Kommune befinder sig i, blev Geodatastyrelsen således ved med fejltagtigt at gå ud fra, at der måtte være tvivl eller tvist om ejendomsretten til gadejorden i Herringløse.

I lyset af de to sager om ejendomsberigtigelse og på baggrund af det gennemførte afklaringsforløb med Roskilde Kommune og Geodatastyrelsen blev der vedtaget nye vedtægter for Herringløse Landsbyråd på foreningens generalforsamling afholdt den 29. april 2019. De nye vedtægter vedlægges denne klage som bilag 8. Sigtet med de nye vedtægter var at skabe fuldstændig klarhed over kompetenceforholdene og de procedurer, som bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd skal følge i forbindelse med beslutninger over gadejord, herunder proceduren i forbindelse med fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord, jf. vedtægternes §§ 20, 21 og 21d.

De nye vedtægter blev sendt til Roskilde Kommune. På baggrund af tilbagemeldingen fra Roskilde Kommune havde Herringløse Landsbyråd en meget klar forventning om, at Roskilde Kommune i fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse ville henvise den pågældende landinspektør til Landsbyrådet. Korrespondancen med Roskilde Kommune fra marts-maj 2019 vedlægges dette brev som bilag 9.

Den 11. oktober 2019 modtog formanden for Herringløse Landsbyråd og undertegnede en e-mail fra landinspektør Mette Glitzky, der orienterede Landsbyrådet om, at ejeren af matrikelnummer 25a ønskede at gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord. Landsbyrådets bestyrelse iværksatte herefter den procedure med høring af alle medejere af gadejorden, som er fastsat i Landsbyrådets vedtægter. Dette afstedkom en e-mail fra landinspektør

Mette Glitzky, der bestred, at Landsbyrådet havde kompetence til at håndtere spørgsmål om hævde over gadejord. Korrespondancen med landinspektør Mette Glitzky fra oktober 2019 vedlægges denne klage som bilag 10.

I juli 2020 erfarede Herringløse Landsbyråd, at den påtænkte ejendomsberigtigelse af skellet mellem gadejorden og matrikelnummer 25a var blevet gennemført, selv om der ikke var indhentet en positiv ejererklæring fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd (som repræsentant for lodsejerne), idet landinspektør Mette Glitzky i stedet igen havde indhentet erklæringer fra Roskilde Kommune ved landinspektør Liselotte Reimers. Erklæringerne vedlægges som bilag 11.

Herringløse Landsbyråd påtalte straks denne fejl over for Roskilde Kommune ved landinspektør Liselotte Reimers, der igen anerkendte, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden i Herringløse, men på trods heraf mente sig kompetent til at udstede en erklæring, der muliggør gennemførelse af en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden. Korrespondancen med Roskilde Kommune fra juli-september 2020 vedlægges denne klage som bilag 12. Korrespondancen udmundede i følgende anbefaling fra Liselotte Reimers: *”Såfremt du er overbevist om, at en matrikulær sag om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i Herringløse kan gennemføres ved at Herringløse Landsbyråd underskriver en ejererklæring, foreslår jeg, at du igangsætter en prøvesag, hvor du rekvirerer en landinspektør til at udarbejde en berigtigelsessag mellem din egen ejendom, matr.nr. 24a og matr.nr. 64. Såfremt denne sag godkendes af Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten uden anmærkninger vil Roskilde Kommune naturligvis fremover følge denne fremgangsmåde.”* Der er ikke iværksat en sådan ”prøvesag”, idet Herringløse Landsbyråd i stedet ønsker at opnå den fornødne afklaring af retstilstanden ved indgivelse af nærværende klage.

At klagen først indgives nu har sin baggrund i, at ejeren af matrikelnummer 25a indgav en klage til Datatilsynet over den høringsprocedure, som Herringløse Landsbyrådet indledte i forbindelse med den pågældende ejendomsberigtigelsessag. Herringløse Landsbyråd har ønsket at få vished for, at den i vedtægterne fastsatte høringsprocedure er fuldt ud lovlig, inden indgivelsen af nærværende klage. I sin afgørelse af 28. oktober 2020 har Datatilsynet bekræftet, at den i vedtægterne fastsatte høringsprocedure er i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen. Afgørelsen vedlægges klagen som bilag 13.

Klagepunkter

Herringløse Landsbyråd ønsker med denne klage at få fastslået, at de tre sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse ikke retmæssigt kunne gennemføres uden at indhente en positiv ejererklæring i medfør af § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd som repræsentant for de lodsejere, der er medlemmer af foreningen og medejere af gadejorden.

Til støtte herfor henviser Herringløse Landsbyråd til følgende:

Der er, som forklaret ovenfor, hverken tvivl eller tvist om ejendomsretten til gadejorden i Herringløse. Gadejorden i Herringløse er ikke blevet herreløs hen over årene og ejes derfor stadig

af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Roskilde Kommune har på intet tidspunkt bestridt, men har tværtimod gentagne gange og i forskellige sammenhænge udtrykkeligt anerkendt, at ejendomsretten til gadejorden i Herringløse fortsat tilkommer lodsejerne i ejerlavet, jf. blandt andet den korrespondance, der er fremlagt i sagen som bilag 1, 9 og 12. Såfremt det skønnes nødvendigt for sagens afgørelse, kan der fremsendes en række yderligere eksempler på, at Roskilde Kommune i årenes løb konsekvent har anerkendt, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret ejendomsretten til gadejorden, og at deres til enhver tid værende fælles forening (ejerlav eller landsbyråd) har kunnet udøve ejendomsretten og optræde som forhandlingspart over for kommunen. Da Roskilde Kommune således udtrykkeligt anerkender, at lodsejerne har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden, må lodsejerne anses for at have godtgjort deres fælles ejendomsret som krævet efter udstykningslovens § 46, stk. 1.

Afsnit 1.3.2.3.1 om ”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.” i vejledningen om matrikulære arbejder fremhæver udtrykkeligt, at der i en situation som den foreliggende, hvor der er vished for, at gadejorden stadig ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, kun kan gennemføres en ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden, hvis der foreligger en positiv ejererklæring i medfør af § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Afsnittet lyder som følger:

”Er der vished for, at gadejord m.v. ejes af et bylav, eller at bylavet har overdraget arealet, kan der kun ske ejendomsberigtigelse som følge af hævdeserhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.”

Det fremgår samtidig af den udtrykkelige ordlyd af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, at en positiv ejererklæring i henhold til § 17 kun kan erstattes af en erklæring fra kommunalbestyrelsen i de situationer, hvor ”der er tvivl om ejendomsretten til et fællesareal som nævnt i udstykningslovens § 46, stk. 1”. Da der hverken er tvivl eller tvist om, at gadejorden i Herringløse ejes af lodsejerne i fællesskab, kan en ejendomsberigtigelse således ikke gennemføres på grundlag en erklæring fra Roskilde Kommune udstedt i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Landinspektør Liselotte Reimers og landinspektør Mette Glitzky har ikke bestridt, at gadejorden i Herringløse uomtvisteligt ejes af lodsejerne i fællesskab, men de har til gengæld bestridt, at bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd er beføjet til at underskrive en positiv ejererklæring på vegne af lodsejerne. Landinspektør Mette Glitzky synes at være at den opfattelse, at bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd ikke har kompetence til at underskrive en positiv ejererklæring, fordi det ikke er alle lodsejere i ejerlavet, som er medlemmer af Landsbyrådet. Landinspektør Liselotte Reimers har i sin korrespondance med undertegnede givet udtryk for den opfattelse, at en ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse – selv om ejendomsretten til gadejorden tilkommer lodsejerne – kan gennemføres på grundlag af en erklæring fra kommunen i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, fordi det ville være uoverskueligt, hvis en landinspektør skulle indhente underskrifter fra alle de lodsejere, der er medejere af gadejorden,

og fordi Herringløse Landsbyråd ikke har fået tinglyst sin ret til at administrere gadejorden ved gennemførelse af en ejendomsdom.

De to landinspektørers fortolkninger af reglerne er ikke holdbare af følgende grunde:

Det forhold, at et areal ejes af mange i fællesskab, og det derfor kan være besværligt at indhente underskrifter fra samtlige medejere, er ikke i sig selv ensbetydende med, at der er tvivl om ejendomsretten. Gadejorden i Herringløse ejes af mange i fællesskab, men der er ikke tvivl om, hvem ejerne er. Ejerne er alle de lodsejere, der har ejerlavsbestemmelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer.

Det er ikke nødvendigt at indhente underskrifter fra samtlige lodsejere i ejerlavet for at gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse, eftersom bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd i medfør af foreningens vedtægter (og under forudsætning af, at bestyrelsen gennemfører den i vedtægterne fastsatte høringsprocedure) har fuldmagt til at underskrive den for gennemførelse af en ejendomsberigtigelse nødvendige ejererklæring på vegne af de lodsejere, der er medlemmer af Landsbyrådet, jf. § 21d i de nugældende vedtægter for Herringløse Landsbyråd. En bemyndigelse for bestyrelsen til at håndtere sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord kunne også udledes af de vedtægter for Landsbyrådet, som var gældende i 2016 og 2017, idet disse vedtægter blot mere kortfattet angav, at formålet med foreningen var at *”administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune”*.

Herringløse Landsbyråd hævder ikke og har ikke på noget tidspunkt hævdet, at Landsbyrådet ejer gadejorden. Herringløse Landsbyråd har derfor heller ikke nogen anledning til at søge ejendomsdom. Herringløse Landsbyråd og Roskilde Kommune er helt enige om, at det er lodsejerne i ejerlavet, som har ejendomsretten til gadejorden.

Det er principielt uden betydning for den foreliggende klagesag, om bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd i en sag om ejendomsberigtigelse kan disponere på vegne af alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden, eller om bestyrelsen alene kan optræde som repræsentant for de lodsejere, som er medlemmer af foreningen. For klagesagen er det således alene afgørende at konstatere, at bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd i medfør af foreningens vedtægter har en klar bemyndigelse til at administrere gadejorden og håndtere sager om ejendomsberigtigelse på vegne af sine medlemmer.

Der er absolut intet grundlag for at hævde, at en bemyndigelse for bestyrelsen i Herringløse Landsbyråd til at administrere gadejorden og håndtere sager om ejendomsberigtigelse på vegne af sine medlemmer kræver tinglysning. Tværtimod synes det både mere naturligt og mere hensigtsmæssigt, at en sådan bemyndigelse alene er fastsat i foreningens vedtægter, og derfor kun kan udøves med den opbakning, der til enhver tid er til foreningen.

Sammenfattende kan det på denne baggrund konstateres, at det er klart, at Roskilde Kommune ikke har status som *”formodet ejer”* af gadejorden i medfør af udstykningslovens § 46, eftersom kommunen udtrykkeligt anerkender, at lodsejerne har bevaret deres ejendomsret til gadejorden. Det

er også klart, at Roskilde Kommune ikke har fået fuldmagt fra lodsejerne til at underskrive en ejererklæring på deres vegne. Endelig er det klart, at bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd til gengæld har fuldmagt til at underskrive en ejererklæring på vegne af de lodsejere, som er medlemmer af foreningen.

Disse konstateringer betyder samlet set, at en ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden i Herringløse ikke kan gennemføres på grundlag af erklæringer fra Roskilde Kommune og ikke kan gennemføres uden at der som minimum foreligger en positiv ejererklæring fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd som repræsentant for de lodsejere, der er medejere af foreningen.

Landinspektør Mette Glitzky og landinspektør Liselotte Reimers var på tidspunktet for de tre sager om ejendomsberigtigelse over gadejord i Herringløse fuldt ud bekendt med, at ejendomsretten til gadejorden i Herringløse tilkommer lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, og at Herringløse Landsbyråd i medfør af sine vedtægter er bemyndiget til at administrere gadejorden og håndtere sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord på vegne af de lodsejere, som er medlemmer af Landsbyrådet.

De to landinspektører begik derfor en fejl og forsømte at opfylde deres undersøgelsespligt, da de uden at indhente en positiv ejererklæring fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd og tilmed uden bestyrelsens vidende i fællesskab gennemførte tre ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i Herringløse ved hjælp af erklæringer udstedt af Roskilde Kommune i henhold til § 18 i bekendtgørelsen for matrikulære arbejder.

Det er som sagt principielt uden betydning for klagesagen, om en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse kan gennemføres på grundlag af en positiv ejererklæring, der alene er underskrevet af bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd, eller om det tillige er nødvendigt at indhente en særskilt underskrift fra de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet. Afgørende for klager er således alene at få fastslået, at en sag om ejendomsberigtigelse i hvert fald ikke kan gennemføres uden en underskrift fra bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd.

For fuldstændighedens skyld bemærkes dog, at en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse efter min vurdering lovligt kan gennemføres på grundlag af en positiv ejererklæring, der alene er underskrevet af bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd. Selv om det ikke er alle de lodsejere, der er medejere af gadejorden, som også er medlemmer af Landsbyrådet, må en underskrift fra Landsbyrådets bestyrelse anses for tilstrækkelig til at gennemføre en ejendomsberigtigelse henset til,

- at medlemskab af Landsbyrådet er åbent for alle de lodsejere, som ønsker at deltage i udøvelsen af den fælles ejendomsret til gadejorden og er indstillet på at bidrage med deres kontingent til de udgifter, der er forbundet med at administrere gadejorden i fællesskab,

- at det ikke er alle lodsejere i Herringløse, som ønsker at fastholde deres deltagelse i udøvelsen af den fælles ejendomsret til gadejorden, idet der tværtimod er en række lodsejere, der ikke interesserer sig for gadejorden overhovedet,
- at Landsbyrådet repræsenterer det absolutte flertal af de lodsejere, som ønsker at deltage i udøvelsen af den fælles ejendomsret til gadejorden,
- at enkelte lodsejeres forsøg på at underminere Landsbyrådets kompetence ikke kan forhindre flertallet i at udøve deres ejendomsret til gadejorden i fællesskab,
- at dette gælder så meget desto mere, fordi bestyrelsen for Landsbyrådet i medfør af sine vedtægter er forpligtet til at gennemføre en proces, som under alle omstændigheder sikrer høring og inddragelse også af de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet,
- at der ikke findes andre foreninger, som gør krav på at have kompetence til at administrere gadejorden på vegne af ejer kredsen, og
- at der ikke er anlagt nogen retssager med henblik på at anfægte Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden.

Denne vurdering finder støtte i en utrykt dom, der populært kaldes Klitbakke-dommen, og som vedlægges klagen som bilag 14. Herringløse Landsbyråd opfylder således netop de forudsætninger, som i Klitbakke-dommen førte til, at ”Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne” fik tinglyst en ret til at administrere et fællesareal på vegne af de ”hartkornsejere”, der blev anset for at være ejere af arealet. Klitbakke-dommen vedrører en tvist mellem en kommune og et ejerlav om ejendomsretten til et fællesareal og er derfor ikke direkte relevant for den foreliggende sag, hvor der netop ikke er tvist om ejendomsretten. Dommen viser imidlertid, at et ejerlav, der omfattede 65 ud af de i sognet værende 140 hartkornsejere, kunne anses for at repræsentere de hartkornsejere i sognet, der ønskede at fastholde deres deltagelse i samejet, i en sådan grad at ejerlavet måtte anses for beføjet til at træffe sædvanlige beslutninger vedrørende ejendomsudøvelsen.

Landinspektørnævnet opfordres til at tage stilling til, om en ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse under de ovenfor angive forudsætninger kan gennemføres på grundlag af en positiv ejererklæring, der alene er underskrevet af bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd.

Uanset om Landinspektørnævnet vælger at imødekomme denne opfordring eller ej, anmodes Landinspektørnævnet under alle omstændigheder om at fastslå, at landinspektør Mette Glitzky og landinspektør Liselotte Reimers har tilsidesat deres forpligtelser som landinspektører, da de i tre tilfælde bistod med gennemførelse af sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse uden at indhente en positiv ejererklæring underskrevet af bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd på vegne af de lodsejere, som er medejere af gadejorden og medlemmer af Landsbyrådet.

Geodatastyrelsen må ved sin behandling af en sag om ejendomsberigtigelse lægge til grund, at Roskilde Kommune har forstået reglerne rigtigt og derfor kun underskriver en erklæring i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, hvis situationen faktisk er den, at der er tvivl om ejendomsretten. De to landinspektørers retsvildfarelse og fælles ageren, herunder deres manglende lydhørhed over for de indsigelser, som Herringløse Landsbyråd er fremkommet med gennem de sidste fire år, har derfor betydet, at Roskilde Kommune har tiltaget sig kompetence til at ”forære” arealer bort, som uomtvisteligt er ejet af andre (nemlig ved uden nærmere undersøgelser at anerkende, at der er vundet hævde over de pågældende gadejordsarealer). En sådan ageren må kvalificeres som en klar overtrædelse af de forpligtelser, der påhviler en landinspektør.

Som led i klagen opfordres de to landinspektører til at oplyse, om de har gennemført andre sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i Herringløse end de tre sager, som er genstand for nærværende klage.

Jeg står naturligvis til rådighed, såfremt Landinspektørnævnet har behov for yderligere oplysninger i sagen.

Kopi af nærværende klage er sendt pr. e-mail til landinspektør Mette Glitzky og landinspektør Liselotte Reimers.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat