



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

Retten i Roskilde
Ved Ringen 1
4000 Roskilde

Roskilde, den 4. juli 2023

Sag BS-21217 – ROS – Supplerende oplysninger til anmodning om tilladelse til offentlig indkaldelse med henblik på ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup

Ved kendelse af 20. juni 2023 traf Retten i Roskilde afgørelse om, at ”Retten *genoptager sagen og tillader indkaldelse til ejendomsdom*”.

Herringløse Landsbyråd har herefter ved opslag i Herringløses to Facebook-grupper, der har henholdsvis 377 medlemmer (”Herringløse på godt og godt”) og 340 medlemmer (”Herringløse Landsby - ”Dueslaget”), orienteret lodsejerne i ejerlavet om, at Retten i Roskilde har givet tilladelse til indkaldelse til ejendomsdom. Herringløse Landsbyråd har ligeledes orienteret Roskilde Kommune om den afsagte kendelse. Herringløse Landsbyråd har meddelt såvel lodsejerne i ejerlavet som Roskilde Kommune, at der vil blive indrykket en egentlig annonce i Statstidende og Roskilde Avis, som også vil blive offentliggjort i de to Facebook-grupper, så snart Retten i Roskilde har fastsat et retsmøde i sagen.

Ved brev af 29. juni 2023 har Retten i Roskilde anmodet om yderligere oplysninger i sagen. Herringløse Landsbyråd skal hermed besvare denne anmodning:

Som nye bilag i sagen fremlægges følgende:

Bilag 13: Tingbogsattest for matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup

Bilag 14: Matrikelkort for matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup

Bilag 15: Matrikelkort for ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup

Bilag 16: Lokalplan for Herringløse Landsby

Til Retten i Roskildes spørgsmål om, hvornår lodsejerne har stiftet ret over gadejorden, bemærkes følgende:

Lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup stiftede ret over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup i forbindelse med udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i perioden fra 1700 til 1850, hvor matrikelnummer 64 blev udlagt til fælles brug for alle lodsejerne i ejerlavet.

Som dokumentation herfor henvises til tingbogsattesten (bilag 13), hvoraf fremgår, at adkomsthaver er "Byens Gade". At betegnelsen "Byens Gade" betyder, at arealet ejes i fællesskab af lodsejerne i ejerlavet (dvs. alle de lodsejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i deres matrikelnummer) fremgår blandt andet af forarbejderne til udstykningslovens § 46 og den såkaldte Klitbakke-dom (bilag 1). De centrale afsnit i lovforarbejderne og Klitbakke-dommen er citeret i afsnit 1 i Landsbyrådets anmodning om ejendomsdom af 26. april 2023.

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup består først og fremmest af arealer omkring Herringløses to gadekær. Disse arealer benyttes også i dag af lodsejerne i ejerlavet som fælles friarealer med græs, bænke m.v. Her mødes landsbyens beboere til juletræstænding, loppemarked og andre arrangementer/sammenkomster. At arealerne benyttes som fælles friarealer fremgår også af afsnit 9.1 i lokalplanen for Herringløse (bilag 16), der på side 7 konstaterer, at "*Landsbyens gadekær er gode, fælles friarealer for beboerne*", hvilket uddybes i lokalplanens afsnit 9.1:

"Arealerne omkring de to eksisterende gadekær i landsbyen er af særlig stor betydning for helhedsindtrykket af landsbyen. Arealerne fremstår som enkle grønne arealer med græsbevoksede brinker og store træer. Der er ikke placeret dominerende byinventar eller belysning. Beplantningen og de omkringliggende vejes oprindelige forløb er med til at understrege landsbykarakteren og skal fastholdes. De fælles friarealer omkring gadekærene skal fortsat fremstå med en meget enkel karakter med græsbevoksning og store fritstående træer."

Selv om det af tingbogen fremgår, at adkomsthaver er "Byens Gade", kan der være to – men til gengæld netop kun to - mulige ejere af de arealer, som blev udlagt til fælles brug ved udskiftningen og fortsat benyttes som fælles friarealer for landsbyens beboere. Enten ejes arealerne fortsat af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Eller også er arealerne blevet herreløse hen over årene med den følge, at ejendomsretten til arealerne nu tilfalder Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46.

Roskilde Kommune har gentagne gange erklæret sig enig med Herringløse Landsbyråd i, at de fælles friarealer ikke er blevet herreløse hen over årene, og at lodsejerne i ejerlavet derfor har bibeholdt deres fælles ejendomsret til arealerne.

Det burde derfor være problemfrit at opnå en ejendomsdom, der går ud på at bibeholde og bekræfte den nuværende tinglyste adkomst til arealerne ("Byens Gade") ved at udbygge adkomststrubrikken med følgende supplerende oplysninger:

"Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab. Ejer kredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730)."

Herringløse Landsbyråd bestrider, at der skulle være behov for at indkalde alle lodsejere ved anbefalet brev. Til støtte for, at en sådan indkaldelse ikke giver mening i den foreliggende sags sammenhæng, henviser Landsbyrådet til, at anmodningen om ejendomsdom netop ikke går ud på, at der skal ske ændringer i tingbogens oplysning om adkomsthaver. Anmodningen går i stedet blot ud på at bibeholde og bekræfte tingbogens nuværende oplysning om, at "Byens Gade" er adkomsthaver. Der er derfor ingen lodsejere, som kan miste nogen form for rettigheder eller blive pålagt nogen form for forpligtelser, hvis anmodningen om ejendomsdom imødekommes. For lodsejerne i ejerlavet vil retstilstanden være uændret efter en ejendomsdom som den ønskede.

Anmodningen om ejendomsdom har udelukkende til formål at sikre, at der ikke fremover kan opstå en situation, hvor en landinspektør som følge af udstykningslovens § 46 bliver i tvivl om, hvorvidt lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden og derfor undlader/nægter at inddrage de øvrige lodsejere (via Herringløse Landsbyråd) som parter i en sag, hvor der er en enkelt lodsejer som ønsker at få tinglyst hævde over en del af den fælles gadejord, jf. Landinspektørnævnets kendelse i sagen (bilag 10) og redegørelsen for forløbet op til indgivelse af anmodning om ejendomsdom i afsnit 2.9-2.21 i Landsbyrådets anmodning af 26. april 2023.

En ejendomsdom har således alene til formål at sikre, at en landinspektør anvender den rigtige procedure i sager om hævde over gadejorden i Herringløse, nemlig § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, jf. afsnit 1.3.2.3.1 om "*Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.*", der er citeret i afsnit 1.11 i Landsbyrådets anmodning om ejendomsdom af 26. april 2023.

Efter Landsbyrådets opfattelse afføder en afklaring af de proceduremæssige spørgsmål omkring ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden ikke noget behov for at indkalde alle lodsejerne i ejerlavet ved anbefalet brev.

Det vides endnu ikke, om der er lodsejere i Herringløse, som vil gøre indsigelse i forbindelse med en offentlig indkaldelse til ejendomsdom over gadejorden. Fremkommer der sådanne indsigelser, må de imidlertid efterprøves under sagen, på samme måde som det skete i Klitbakke-dommen (bilag 1).

Der kan imidlertid allerede nu være anledning til at knytte nogle bemærkninger til de to typer indsigelser, som enkelte lodsejere tidligere har fremført i sagen, og som de muligvis vil gentage for Retten i Roskilde. Karakteren af de indsigelser, som muligvis vil kunne fremkomme, bekræfter nemlig, at der ikke er behov for at indkalde alle lodsejere ved anbefalet brev.

Mulige indsigelser om, at ejendomsretten tilfalder Roskilde Kommune, selv om kommunen selv mener, at ejendomsretten fortsat tilhører lodsejerne i ejerlavet

Det kan ikke udelukkes, at der er lodsejere i Herringløse, som vil reagere på en offentlig indkaldelse til ejendomsdom ved at fremsætte indsigelser, der går ud på, at ejendomsretten til gadejorden skal anses for at tilfalde Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46.

Der kan derfor være anledning til at henlede opmærksomheden på, at Retten i Ringkøbing i Klitbakke-dommen (bilag 1) har afvist en række indsigelser og argumenter, som i alt væsentligt svarer til de indsigelser og argumenter, som enkelte lodsejere i Herringløse tidligere har fremført til støtte for, at ejendomsretten til gadejorden skal anses for at tilfalde Roskilde Kommune.

De faktiske forhold i Herringløse har således meget til fælles med de faktiske forhold, som var genstand for Klitbakke-dommen, jf. dommens side 27-35. I Klitbakke-sagen havde Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne indgivet anmodning om ejendomsdom og nedlagt endelig påstand om, at ejendomsretten over matr. nr. 122 Husby by, kaldet Klitbakkerne, tilhørte de i sognet værende hartkornsejere repræsenteret af og samlet som medlemmer i "Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne". Ulfborg-Vemb Kommune havde begæret anmodningen om ejendomsdom afvist og nedlagt selvstændig påstand om, at ejendomsretten til det pågældende matrikelnummer skulle tilhøre kommunen. Til støtte herfor gjorde kommunen blandt andet gældende,

- at foreningen "Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne" var stiftet så sent som i 1997, og at der ikke fandtes et formaliseret ejerlav inden da,
- at antallet af foreningsdeltagere kun udgjorde 9 % af samtlige grundejere og 46 % af de fastboende grundejere,
- at kommunen "må stærkt betvivle, at alle matrikelejere i sognet var blevet kontaktet af foreningen", og at det er "alt for tilfældigt, hvem der er blevet kontaktet af foreningen",
- at "ca. 30 ejere ikke har villet være med i foreningen, selv om de havde rettigheder efter foreningens egen opfattelse, og at ca. 20 ikke havde reageret, hvorved de næppe kan have fraskrevet sig nogen ret. Hertil kommer ca. 600 sommerhusejere, hvis rettigheder ville blive tilsidesat",
- at der ikke kan "meddeles ejendomsret til ejerlavet, idet ejerlavet ingen ejendomsret har til Klitbakkerne, og det har aldrig vundet hævd over arealet. Oplysningerne fra 1798 viser kun, at der ikke skete en udskiftning af arealet, hvilket kommunen er enig i, at der ikke sket, men heraf følger ikke, at ejerlavet kan påberåbe sig ejendomsret. Der blev intet anført vedrørende ejerforholdet i tingbogen, og herved kan der opstå ejendomsret ved hævd, hvilken hævd vil være nødvendig for at erhverve ejendomsret",

- at ”kommunen har ved erklæringerne under de efterfølgende mageskifter vist, at arealet tilhørte kommunen. Disse erklæringer er ejermeddelelser, der ikke kan afgives af andre end arealets ejer, og det er over for dette uden betydning, hvorledes vidnet Jens Andersen personligt opfattede forholdet, idet han ved sin underskrift erkendte, at det ikke var nødvendigt at rette henvendelse til hartkornsejerne”,
- at kommunen har opført sig som ejer af arealet ved at udføre renovation og strandrensning.

Retten i Ringkøbing afviste at tillægge kommunens anbringender nogen betydning for, om hartkornsejerne havde bevaret deres fælles ejendomsret til arealet. Under henvisning til forarbejderne til udstykningslovens § 46, indledte Retten med at fastslå, at:

”Retten finder efter det anførte ikke, at der ved lovændringen er sket ændringer i udgangspunktet om, at ejendomme som de anførte fortsat skal tilhøre samtlige hartkornsejere i sognet, såfremt disse i sin tid ejede ejendommen, men retten finder, at der herved er pålagt disse ejere en pligt til at bevise, at retten ikke senere er bortfaldet ved, at de i realiteten har opgivet denne ejendomsret, herunder eventuelt ved passivitet.”

Retten i Ringkøbing lagde herefter vægt på,

- at ejendommen af den lokale befolkning igennem tidens løb varigt var blevet opfattet som tilhørende hartkornsejerne i sognet, og at dette havde givet sig til kende både på den måde, hvorpå der i sin tid var blevet forhandlet om sandflugtsdæmpende bevoksning, og på den måde, hvorpå der senere havde været udøvet jagt på arealet,
- at det tidligere sogneråd i Husby sogn havde anset ejendommen for at tilhøre hartkornsejerne,
- at antallet af ejere i tidens løb havde været i nogen grad overskueligt for personer med lokalt kendskab,
- at det ikke kunne tillægges afgørende betydning, at sognerådet ved nogle få mageskifter med skelforandring havde undladt at henvende sig til hartkornsejere med henblik på at afgive ejererklæring,
- at det ikke kunne tillægges afgørende betydning, at hartkornsejerne ikke i tidens løb havde haft noget beslutningsorgan, idet der ikke havde været behov for at træffe beslutninger af afgørende karakter vedrørende ejendommen,

- at der ikke under sagen var behov for at træffe egentlig afgørelse om, hvilke ejere der opfyldte betingelserne for at falde ind under betegnelsen hartkornsejere, eller i hvilket omfang beslutninger af forskellig karakter kunne træffes gennem det etablerede beslutningsorgan, og
- at den etablerede forening repræsenterede ”65 ejendomsejere, der i hvert fald for langt de flestes vedkommende opfylder de anførte betingelser for at kunne anses som deltagere i samejet over ejendommen”.

På baggrund af ovenstående konkluderede Retten i Ringkøbing,

”at foreningen er berettiget til at kræve ejendomsdom over ejendommen for de sognet værende hartkornsejere, og at foreningen tillige i en sådan grad repræsenterer de ejere heraf, der ønsker at fastholde deres deltagelse i samejet, at det i forbindelse med en tinglysning af adkomsten kan noteres, at hartkornsejerne er repræsenteret af ’Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne’”.

Under henvisning til de forhold, som Retten i Ringkøbing lagde vægt på i Klitbakke-dommen, fastholder jeg, at der er grundlag for at imødekomme Landsbyrådets anmodning om ejendomsdom (og derfor også grundlag for at tillade offentlig indkaldelse til ejendomsdom), fordi Herringløse Landsbyråd har forklaret og fremlagt dokumentation for, at lodsejerne i Herringløse ikke har udvist passivitet i årenes løb og ikke har opgivet deres fælles ejendomsret til gadejorden:

Lodsejerne i Herringløse etablerede en fælles forening i 1958, hvor der opstod behov for at etablere et egentligt fælles beslutningsorgan, formentlig fordi antallet af medejere af gadejorden var øget betydeligt som følge af udstykninger. Den fælles forening (nu Herringløse Landsbyråd) har i alle årene været anerkendt af omverdenen (lodsejerne og Roskilde Kommune) og har håndhævet ejendomsretten til gadejorden ved at indgå aftaler om leje, salg og vedligeholdelse af gadejorden, jf. sagens bilag 4-9. Bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd har – for at opfylde de forpligtelser, som bestyrelsen er pålagt i foreningens vedtægter – også søgt at håndhæve ejendomsretten ved at insistere på indgåelse af lejeaftaler for de arealer, som enkelte lodsejere har brugt som en del af deres egen grund, og ved at protestere mod, at der i fire tilfælde siden 2016 er blevet gennemført sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord, uden at de øvrige lodsejere – via Landsbyrådet – er blevet kontaktet med henblik på afgivelse af en ejererklæring i medfør af § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, jf. § 21d i vedtægterne for Herringløse Landsbyråd (bilag 3).

Herringløse Landsbyråd har tidligere lagt til grund, at landinspektøren havde ret, da hun under sagen for Landinspektørnævnet oplyste, at der var 280 husstande i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, jf. side 5 i Landinspektørnævnets kendelse (bilag 10). Der er imidlertid mange i Herringløse, som har undret sig over dette tal, og har gjort Landbyrådet opmærksom på, at der ifølge Danmarks Statistik kun er 159 husstande i Herringløse i 2023. Andre har lavet en optælling, der viser, at der næppe er mere end omkring 100 husstande, som kan have en egentlig interesse i gadejorden omkring de to

gadekær. Ved afholdelse af det borgermøde om gadejorden, som Landsbyrådet redegjorde for i sin anmodning om ejendomsdom var der 92 lodsejere, som afgav en stemme og dermed tilkendegav, at de interesserer sig for gadejorden. Af disse 92 lodsejere var der 71 lodsejere, som var enige om at eje og administrere gadejorden i fællesskab (gennem Landsbyrådet), mens 2 lodsejere forholdt sig neutralt. De øvrige 19 lodsejere stemte enten blankt (17 stemmer) eller nej (2 stemmer) til at eje gadejorden i fællesskab. Såfremt Retten i Roskilde finder det nødvendigt, kan de 92 ”stemmesedler”, som lodsejerne afgav i forbindelse med det nyligt afholdte borgermøde (bilag 11) fremlægges i sagen. Ingen af de lodsejere, som deltog i borgermødet, benyttede sig af muligheden for at pege på en anden forening end Landsbyrådet som mulig administrator af gadejorden. Herringløse Landsbyråd har p.t. 72 medlemmer, som med deres betaling af kontingent bidrager til den fælles administration af gadejorden.

Det er naturligvis muligt at lave en præcis manuel optælling af antallet af lodsejere i ejerlavet, ligesom det er muligt at fremfinde deres adresser og sende dem et anbefalet brev. Det giver imidlertid ikke mening at forlange, at Herringløse Landsbyrådet skal gennemføre et sådant tidskrævende og bekosteligt arbejde.

Klitbakke-dommen viser således, at en fælles forening som Herringløse Landsbyråd er berettiget til at kræve ejendomsdom over gadejord for lodsejerne i ejerlavet, og at det i den forbindelse kan noteres i tingbogen, at lodsejerne i ejerlavet repræsenteres af den fælles forening,

- selv om der ikke er foretaget en præcis optælling af antallet af lodsejere, som er medejere af gadejorden,
- selv om der er et større antal lodsejere, som ikke er medlemmer af den fælles forening og heller ikke på anden måde har udtrykt interesse for at deltage i den fælles udøvelse af samejet over gadejorden, og
- selv om der er et antal lodsejere, som eksplicit har tilkendegivet, at de ikke ønsker at være medlemmer af den fælles forening.

Når der er mindst 71 lodsejere, som ønsker at fastholde deres fælles ejendomsret til gadejorden, og som er enige om at administrere gadejorden i fællesskab gennem Herringløse Landsbyråd, så kan ejendomsretten til gadejorden ikke tilfalde Roskilde Kommune, uanset om der er andre lodsejere, som er ligeglade med gadejorden, og atter andre som ønsker, at gadejorden bliver herreløs, så ejendomsretten tilfalder Roskilde Kommune.

Afsigelse af ejendomsdom kræver således ikke andet og mere end en konstatering af, at der er lodsejere, som via Herringløse Landsbyråd har indgivet en anmodning om ejendomsdom, fordi de ønsker at bibeholde og bekræfte lodsejernes fælles ejendomsret til gadejorden, og at Roskilde Kommune ikke har nogen indvendinger mod afsigelse af ejendomsdom.

Mulige indsigelser vedrørende berigtigelse af skel mod gadejorden

Det kan ikke udelukkes, at der er lodsejere, som vil reagere på en offentlig indkaldelse til ejendomsdom ved at fremsætte krav om berigtigelse af deres skel mod gadejorden.

Sådanne krav er imidlertid ikke til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom om, at gadejorden som helhed fortsat tilhører lodsejerne i ejerlavet i fællesskabet. Tværtimod er afsigelse af ejendomsdom blevet en nødvendig forudsætning for, at der – i tilfælde af tvivl om skellets placering – kan afholdes en skelforretning vedrørende berigtigelse af skel mod gadejorden. At en ejendomsdom er blevet nødvendig for at gennemføre en skelforretning skyldes, at Landsinspektørnævnet med sin kendelse i sagen (bilag 10) har skabt tvivl om ejendomsretten til gadejorden. Der henvises til gældende vejledning om skelforretninger, jf. vejledning nr. 61 af 12. juni 2003, der i afsnit 2.2 bestemmer følgende:

”Det er en betingelse for, at en skelforretning kan afholdes, at der ikke er tvivl om, hvem der ejer de berørte ejendomme. Det er derfor som hovedregel en betingelse, at der er tinglyst adkomst på de berørte ejendomme, og at ejerne ifølge tingbogen indkaldes, jf. § 9, stk. 2, nr. 2, i bekendtgørelse om skelforretninger. [...]

Ifølge bestemmelsen i udstykningslovens § 46, stk. 1, er der en formodning for, at gadejord og visse andre arealer, der tidligere var til brug for alle lodsejere i et ejerlav, nu tilhører vedkommende kommune. Bestemmelsen medfører dog ikke, at kommunen umiddelbart kan være part i en skelforretning angående et sådant fællesareal. Før skelforretningen kan afholdes, må spørgsmålet om adkomsten til fællesarealet afgøres efter den fremgangsmåde, der er foreskrevet i udstykningslovens § 46, stk. 2.

Det kan forekomme, at der er tvivl om, hvorvidt en bruger, der har taget en del af et gadejordsareal eller andet fællesareal i besiddelse, har vundet hævd på arealet. I sådanne tilfælde kan skelforretning om skellet mod denne del af fællesarealet ikke afholdes, før adkomstspørgsmålet er løst.” (Understreget hér.)

Da Roskilde Kommune netop ikke har ment sig berettiget til at begære adkomst til gadejorden i medfør af udstykningslovens § 46, stk. 2, må den tvivl, som er skabt med Landinspektørnævnets kendelse i sagen, i stedet fjernes ved at imødekomme Landsbyrådets anmodning om at bibeholde og bekræfte tingbogens oplysning om, at adkomsthaver stadig er ”Byens Gade”.

Når adkomstspørgsmålet er løst ved afsigelse af ejendomsdom, vil der – uden Retten i Roskildes mellemkomst - kunne tages stilling til eventuelle krav om berigtigelse af skel mod gadejorden ved anvendelse af de fastsatte procedurer for ejendomsberigtigelse (ved enighed) og skelforretninger (ved uenighed).

---ooOoo---

Jeg mener med ovenstående at have besvaret Retten i Roskildes anmodning om supplerende oplysninger.

Jeg står naturligvis til rådighed, hvis Retten ønsker yderligere skriftlige eller mundtlige oplysninger, inden der kan udarbejdes en endelig retsbog vedrørende indkaldelse til ejendomsdom og tidspunkt herfor.

Såfremt Retten i Roskilde på trods af det ovenfor anførte umiddelbart mener, at der kan være behov for at pålægge Herringløse Landsbyråd at indkalde alle lodsejere ved anbefalet brev, skal jeg venligst anmode om, at der inden udarbejdelse af en endelig retsbog herom indkaldes til et telefonisk retsmøde med henblik på en nærmere drøftelse af formålet med og indholdet af en sådan indkaldelse.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat