



Sag thr/cfbr

30. august 2024

## SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER TIL ANKESTÆVNINGEN

i sag BS-16523/2024-OLR - Ejendomsdom vedrørende gadejorden i Herringløse: Tinglysning af oplysning om, at Herringløse Landsbyråd er udpeget som repræsentant for ejer kredsen

På vegne af appellanten, Herringløse Landsbyråd (herefter "Landsbyrådet") finder vi anledning til at fremkomme med følgende supplerende oplysninger og bemærkninger i ovennævnte sag:

Landinspektør Martin Vixø Dufke, Roskilde Kommune, gjorde på det retsmøde i sagen, som blev afholdt ved Retten i Roskilde den 2. februar 2024, indsigelse mod, at der afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet. Indsigelsen var begrundet i, at de offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, er ejet af Roskilde Kommune.

Landsbyrådet gør gældende, at det ikke vil give nogen mening, hvis den indsigelse, som landinspektør Martin Vixø Dufke fremsatte på retsmødet i sagen, tillægges den betydning, at der ikke kan afsiges ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet, eftersom konsekvensen heraf vil være, at det i praksis bliver umuligt at gennemføre en udskillelse af de offentlige veje som ønsket af Roskilde Kommune.

En ejendomsdom er således ikke til hinder for, men derimod nok nødvendig for, at de offentlige veje i Herringløse kan udskilles i matriklen i overensstemmelse med § 61 i lov om offentlige veje. Efter Landsbyrådets indgivelse af ankestævning har der været et forløb omkring udskillelse af de offentlige veje, som efter Landsbyrådets opfattelse bekræfter nødvendigheden af, at der først afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

Den 30. marts 2024 sendte Landsbyrådet en e-mail til landinspektør Martin Vixø Dufke, hvori Landsbyrådet opfordrede kommunen til at iværksætte en udskillelse af de offentlige veje i Herringløse. Opfordringen blev begrundet som følger:

*"Kære Martin*

*Tak for din e-mail. Jeg er ikke enig i din juridiske vurdering. Derfor har Landsbyrådet nu indgivet en ankestævning til Østre Landsret. Jeg vedhæfter ankestævningen til din orientering.*

*Roskilde Kommune har pligt til at udskille de offentlige veje i matriklen, jf. § 61 i lov om offentlige veje.*

**NJORD**  
LAW FIRM



*Jeg vil tillade mig at opfordre Roskilde Kommune til at iværksætte en udskillelse af de offentlige veje i Herringløse straks.*

*Jeg tror nemlig, at du dermed vil finde ud af, at det ikke er muligt at iværksætte en sådan udskillelse, før der er afsagt ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet. For at der kan ske udskillelse, skal der indhentes en ejererklæring fra lodsejerne i ejerlavet i medfør af § 3, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Roskilde Kommune er jo netop enig i, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden. For at indhente en ejererklæring fra lodsejerne i ejerlavet, bliver du nødt til at vide, hvem der kan repræsentere ejerkredsen. Landinspektør Mette Bach Glitzky har med sin fremturen i denne sag formået at skabe så meget tvivl om Landsbyrådets kompetence i gadejordsspørgsmål, at det er blevet nødvendigt med en ejendomsdom for at afklare denne tvivl. En ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet er derfor ikke til hinder for en udskillelse af de offentlige veje - den er nødvendig for en udskillelse af de offentlige veje.*

*Jeg begriber derfor fortsat ikke, hvorfor Roskilde Kommune ikke har hilst den ønskede ejendomsdom velkommen. Hvis du skulle ændre opfattelse, modtager jeg gerne en erklæring herom, som kan fremlægges i sagen."*

Landinspektør Martin Vixø Dufke oplyste efterfølgende i en e-mail af 5. april 2024, at kommunen var i færd med at indhente tilbud på arbejdet med at udskille de offentlige veje i Herringløse. Efter lidt forvirring omkring proceduren for udskillelse af de offentlige veje oplyste landinspektør Martin Vixø Dufke følgende i en e-mail af 26. april 2024:

*"Kære Charlotte.*

*Jeg har taget fejl af beskeden fra landinspektøren.*

*De offentlige veje kan udskilles i henhold til bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 19, som tidligere oplyst, da vejene har været optaget i vejfortegnelsen i de sidste 20 år*

*Du er velkommen til at kontakte Sebastian Haase fra Mølbak Landinspektører på tlf. 61 43 90 14 for en uddybende forklaring af processen med udskillelse af vejene."*

I en e-mail af 15. august 2024 har landinspektør Sebastian Haase, Mølbak Rådgivende Landinspektører, oplyst, at opmålingen til vejudskillelse endnu ikke er påbegyndt. Som følge af de særlige omstændigheder, der gør sig gældende i Herringløse, herunder den dom fra Retten i Roskilde, som er under anke, er landinspektøren i tvivl om, hvem der skal godkende skellets placering i forbindelse med en udskillelse. Landinspektøren har derfor valgt at stille spørgsmål til Geodatastyrelsen herom og afventer fortsat svar på disse spørgsmål.



Efter Landsbyrådets opfattelse er problemet i sagen om udskillelse af de offentlige veje, at Roskilde Kommune har "skudt sig selv i foden" ved at gøre indsigelse mod den ejendomsdom, som Landsbyrådet har begæret.

Der er ingen tvivl om, at den del af matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, som ikke er offentlig vej, udgør gadejord, som fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab (i tingbogen betegnet som "byen"). På det retsmøde i sagen, som blev afholdt den 2. februar 2024, blev det endegyldigt afklaret, at der ikke er andre, som gør krav på at være rette ejer af gadejorden.

Roskilde Kommune har efter det afholdte retsmøde i sagen haft anledning til at bekræfte, at kommunen – på trods af den fremsatte indsigelse vedrørende de offentlige veje – stadig anerkender, at gadejorden ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab.

I en e-mail af 19. marts 2024 anførte landinspektør Martin Vixø Dufke blandt andet følgende:

*"Vi bestrider ikke, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af ejendommen, samt at Herringløse Landsbyråd administrerer gadejorden."*

I et brev til Landsbyrådet af 26. marts 2024, der fremlægges som nyt [bilag 36](#) i sagen, anførte landinspektør Martin Vixø Dufke blandt andet følgende:

*"Som tidligere nævnt bestrider vi ikke, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af gadejorden (naturligvis med den præcisering, at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer). I min e-mail af 19. marts 2024 skrev jeg også, at vi ikke bestrider, at Herringløse Landsbyråd administrerer gadejorden. Jeg må i den forbindelse præcisere, at dette alene er udtryk for, at vi ikke bestrider dette. Det er derimod ikke udtryk for, at vi mener, at gadejorden administreres af Herringløse Landsbyråd. Vi er opmærksomme på, at der er en strid mellem forskellige grupper i Herringløse om administrationen af gadejorden, og hvem der eventuelt har ret til at administrere gadejorden på vegne af fællesskabet. Det er vores opfattelse, at denne strid kun kan afgøres af domstolene, og at Roskilde Kommune ikke kan tage stilling til eller afgøre dette spørgsmål. Bemærkningen i min mail er således udtryk for, at vi ikke har grundlag for at bestride, at nogen administrerer gadejorden."*

*Roskilde Kommune har ikke nogen interesse i den del af gadejorden, der ikke er offentlig vej, og vi vil derfor heller ikke søge en ejendomsdom. Når vi har ressourcer til det, vil vi så vidt muligt få foretaget en udskillelse af det offentlige vejareal.*

*Roskilde Kommune er også vejmyndighed for de private fællesveje på matr.nr. 64, men har heller ikke et ønske om at eje de arealer, der er private fællesveje.*

*I dag er matr.nr. 64 registreret med "Byens Gade" som adkomsthaver. Vi bestrider som nævnt ikke, at det er lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, der er*



*de rette ejere af gadejorden, men med det forbehold, at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer.”*

I en e-mail af 21. maj 2024 anførte landinspektør Martin Vixø Dufke blandt andet følgende:

*”Som redegjort bestrider vi ikke, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af gadejorden (med den præcisering at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer.)”*

I en e-mail af 4. juni 2024 har landinspektør Martin Vixø Dufke anført følgende:

*”Kære Charlotte.*

*Jeg finder det nødvendigt endnu engang at fremhæve følgende:*

*Ja, vi bekræfter at Roskilde Kommune ikke bestrider, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af gadejorden (med den præcisering at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer.)*

*Det er dog vigtigt igen at bemærke, at ejerskabet af gadejorden kun kan afgøres ved en ejendomsdom.”*

Landinspektør Martin Vixø Dufke, Roskilde Kommune, gjorde på retsmødet i sagen indsigelse mod den ønskede ejendomsdom med den begrundelse, at der ikke kan afsiges ejendomsdom vedrørende matrikelnummer 64, før Roskilde Kommune har opfyldt sin forpligtelse til at udskille de offentlige veje i matriklen, jf. § 61 i lov om offentlige veje. Landinspektør Martin Vixø Dufke har således ment, at den rette rækkefølge må være: Først udskillelse af de offentlige veje og derefter ejendomsdom over matrikelnummer 64 som begæret af Landsbyrådet.

Landsbyrådet mener, at den fremsatte indsigelse hviler på en fejlfortolkning af de matrikulære regler.

De matrikulære regler indebærer, at det i praksis vil være overordentligt vanskeligt, hvis ikke umuligt, at gennemføre en udskillelse af de offentlige veje i Herringløse, før der er afsagt ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet. Den rette rækkefølge må derfor nødvendigvis være: Først ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet og derefter udskillelse af de offentlige veje i henhold til § 61 i lov om offentlige veje. Til støtte herfor skal Landsbyrådet anføre følgende:

Eftersom der er vished for, at lodsejerne i ejerlavet ejer gadejorden i fællesskab, kan der ikke ske afsætning af skel mod gadejorden, uden at lodsejerne i ejerlavet godkender skellets placering.

Det gælder også ved en afsætning af skel mod gadejorden, som foretages i forbindelse med en udskillelse af de offentlige veje i matriklen. § 3 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder vedrører afsætning af skel og bestemmer følgende:



*”§ 3. For at der kan registreres nye skel ved udstykning eller matrikulering eller ved arealoverførsel til en samlet fast ejendom, skal der for Geodatastyrelsen foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme om, at de godkender skellet, som det fremgår af målebladet, og som det er blevet markeret på stedet.*

*Stk. 2. Når offentlig vej eller sti udskilles ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, skal der foreligge erklæring fra ejerne af de ejendomme, arealet overføres fra, om, at de godkender det afsatte skel. Erklæringerne kan erstattes af*

*1) erklæring fra landinspektøren om, at landinspektøren har givet de pågældende ejere skriftlig meddelelse om skelafsætningen, og at de har haft en frist på mindst 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren, og*

*2) erklæring fra de ejere, som har krævet skellet påvist, om, at de godkender det afsatte skel.*

*Stk. 3. Ved ejendomsberigtigelse gælder i øvrigt de særlige regler i §§ 17, 18 og 20 om fastlæggelse af skel mellem de berørte samlede faste ejendomme.” (Understreges her).*

De offentlige veje i Herringløse kan udskilles ved ejendomsberigtigelse, fordi vejene har været optaget i vejfortegnelsen i mere end 20 år, jf. § 19 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Ejendomsberigtigelsen skal gennemføres efter reglerne i § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder (og ikke efter reglerne i § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder), fordi der ikke er tvivl om, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden. Det fremgår af afsnit 13.2.3.1 om *”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.”* i vejledningen om matrikulære arbejder, der bestemmer følgende:

*”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 hævds erhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1. Det normale krav, jf. bestemmelsens nr. 2, om rådighedsattest fra dommeren kan derimod i et sådant tilfælde fraviges, jf. bekendtgørelsens § 17, stk. 5.”*

Det følger således af de matrikulære regler, at en udskillelse af de offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, forudsætter, at der indhentes en positiv ejererklæring fra lodsejerne i ejerlavet, der som ejere af den ejendom, som arealet overføres fra, skal godkende det afsatte skel.

Hvis der afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, vil Roskilde Kommune (ved den af kommunen antagne landinspektør) kunne nøjes med at indhente en positiv ejererklæring fra Landsbyrådet, der er udpeget som fælles repræsentant for ejerkredsen (og som i medfør af sine vedtægter er forpligtet til at gennemføre en høring af samtlige lodsejere i ejerlavet, inden der træffes væsentlige beslutninger vedrørende gadejorden).

Hvis der derimod ikke afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, vil landinspektøren være nødsaget til at give samtlige medejere af gadejorden skriftlig meddelelse om



skelafsætningen og indhente en positiv ejererklæring fra de lodsejere, som kræver skellet påvist, jf. § 3, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Ejerkredsen kan afgrænses og identificeres éntydigt som alle de bymænd/lodsejere, der har ejerlavsbetegnelsen "Herringløse By, Hvedstrup" i deres matrikelnummer. Der har ikke for nærværende været anledning til at opgøre det præcise antal husstande, som er medejere af gadejorden. Det vurderes imidlertid, at ejerkredsen omfatter op mod 280 husstande, jf. afsnit 1.5-1.10 i Landsbyrådets sammenfattende bemærkninger til Retten i Roskilde (bilag 35).

Såfremt landinspektøren skal fremfinde navne og adresser på samtlige lodsejere i ejerlavet, give dem alle skriftlig meddelelse om skelafsætningen i henhold til § 3, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og herefter indhente positive ejererklæringer fra de lodsejere, som ønsker skellet påvist, vil dette vanskeliggøre – hvis ikke umuliggøre - en udskillelse af de offentlige veje i Herringløse.

Landsbyrådet konkluderer derfor sammenfattende, at en ejendomsdom, som indebærer, at der tinglyses en oplysning om, at Landsbyrådet repræsenterer ejerkredsen udadtil, ikke er til hinder for – men derimod i praksis nok nødvendig for - at de offentlige veje i Herringløse kan udskilles i matriklen som foreskrevet i § 61 i lov om offentlige veje.

København, den 30. august 2024

NJORD LAW FIRM  
Thomas Ryhl  
Advokat (H), Partner

Advokatfirmaet Friis Bach Ryhl  
Charlotte Friis Bach Ryhl  
Advokat