

AFSLUTTENDE SAMMENFATTENDE PROCESSKRIFT

i sag BS-16523/2024-OLR - Ejendomsdom vedrørende gadejorden i Herringløse

Østre Landsret har i sin retsbog af 26. september 2024 fastsat frist for afgivelse af et eventuelt afsluttende processkrift til den 24. oktober 2024.

Herringløse Landsbyråd har i en meddelelse, som blev uploadet på domstolsportalen den 4. oktober 2024 anført følgende: *"Herringløse Landsbyråd har redegjort for sagens faktiske og retlige spørgsmål i ankestævningen af 29. marts 2024 og i et processkrift med supplerende bemærkninger til ankestævningen af 30. august 2024. Landsbyrådet har fremlagt 36 bilag til støtte for sine påstande og anbringender i sagen. Landsbyrådet har sammenfattet sine anbringender i sagen i et processkrift af 23. september 2024 vedrørende spørgsmålet om skriftlig behandling. Dette processkrift udgør dermed i sig selv et afsluttende sammenfattende processkrift i sagen. Landsbyrådet finder derfor ikke behov for at afgive yderligere indlæg i sagen, men håber som forklaret i processkriftet af 23. september 2024, at Landsretten vil indkalde Landsbyrådet til et telefonisk retsmøde, såfremt Landsretten måtte have spørgsmål til sagen."*

Landsbyrådets processkrift af 23. september 2024 omhandler formelt set spørgsmålet om skriftlig behandling. Landsbyrådets meddelelse af 4. oktober 2024 har ikke som sådan karakter af et afsluttende processkrift. For god ordens skyld har Landsbyrådet derfor alligevel besluttet at afgive et egentligt afsluttende processkrift i sagen, hvis indhold til gengæld svarer til Landsbyrådets processkrift af 23. september 2024.

Landsbyrådets afsluttende sammenfattende bemærkninger i sagen er herefter følgende:

Landsbyrådet skal have medhold i sin principale påstand af de følgende grunde:

Lodsejerne i ejerlavet Herringløse by, Hvedstrup (der tilsammen udgør "byen") har allerede tinglyst adkomst til matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup (herefter "matrikelnummer 64" eller "gadejorden"). Landsbyrådet repræsenterer de mange lodsejere i ejerlavet, som ønsker at bevare deres fælles ejendomsret til gadejorden, der er udlagt som offentlig park i lokalplanen og benyttes af lodsejerne i ejerlavet som fælles friarealer.

Afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet vil ikke medføre nogen ændringer i ejerforholdene, men vil blot genbekræfte, at gadejorden fortsat ejes af alle lodsejerne i

ejerlavet i fællesskab. Heri ligger, at lodsejerne i ejerlavet ikke har mistet deres fælles ejendomsret til matrikelnummer 64 som følge af passivitet, jf. udstykningslovens § 46.

De formelle betingelser for afsigelse af ejendomsdom er opfyldt i sagen. Den 2. februar 2024 blev der afholdt retsmøde ved Retten i Roskilde efter offentlig indkaldelse til ejendomsdom.

Under retsmødet ved Retten i Roskilde blev der fremsat indsigelser mod den ønskede ejendomsdom, men ingen af dem, som fremsatte indsigelse, gjorde krav på at få tinglyst ejendomsret til matrikelnummer 64.

På retsmødet i sagen blev det derfor endeligt afklaret, at der ikke er en tvist om ejendomsretten til gadejorden.

Målet med den ønskede ejendomsdom er at få tinglyst en oplysning om, at Landsbyrådet repræsenterer ejerlavet over for omverdenen (herunder eksempelvis en landinspektør der skal gennemføre en sag om skellet mod gadejorden). Et ejerlav med mange lodsejere er nødt til at udpege en fælles repræsentant/administrator (typisk i form af en fælles forening) for at bevare ejendomsretten til et gadejordsareal, jf. lovforarbejder til og praksis om udstykningslovens § 46. Landsbyrådet har varetaget opgaven som administrator af gadejorden i Herringløse siden 1999 og overtog denne opgave fra en tidligere fælles forening (Borger- og Grundejerforeningen), som blev etableret i 1958.

De konflikter mellem lodsejere i Herringløse, som har ført til nærværende sag, opstod først i 2016. De lodsejere, som fremsatte indsigelse på retsmødet i sagen (herunder repræsentanter for foreningen "Forenede Grundejere i Herringløse") har protesteret mod Landsbyrådets kompetence til at repræsentere ejerlavet i gadejordsspørgsmål, men ingen af dem, som fremsatte indsigelse på retsmødet, har udtrykt ønske om at varetage opgaven som repræsentant/administrator i stedet for Landsbyrådet.

På retsmødet i sagen blev det derfor endeligt afklaret, at der ikke er en tvist mellem konkurrerende foreninger om retten/kompetencen til at varetage opgaven som ejerlavets fælles repræsentant/administrator i gadejordsspørgsmål.

Roskilde Kommune fremsatte under retsmødet en indsigelse vedrørende de offentlige veje, men har samtidig præciseret, at kommunen fortsat anerkender, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden.

Kommunens indsigelse adresserer et ikke-eksisterende problem. Landsbyrådet og lodsejerne har ikke noget ønske om at eje og vedligeholde de offentlige veje, der henligger som en del af matrikelnummer 64. De offentlige veje har været optaget i vejfortegnelsen i mere end tyve år

og vil kunne udskilles fra matrikelnummer 64 i medfør af § 61 i lov om offentlige veje, når der er afsagt ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet.

På retsmødet i sagen blev det derfor endeligt afklaret, at der ikke er en tvist mellem Roskilde Kommune og Landsbyrådet/lodsejerne om hverken ejendomsretten til gadejorden (som begge parter er enige om tilhører lodsejerne) eller ejendomsretten til de offentlige veje (som begge parter er enige om tilhører kommunen).

Sammenfattende gør Landsbyrådet gældende, at ingen af de indsigelser, som blev fremsat på retsmødet i sagen, er til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom som påstået af Landsbyrådet. Der er ikke nogen, som har påstået, at de har bedre ret til at eje gadejorden end lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Der er heller ikke nogen, som har påstået, at de har bedre ret til at varetage opgaven som ejerlavets fælles repræsentant end Landsbyrådet. Landsbyrådet skal derfor have medhold i sin principale påstand i sagen.

Landsbyrådet skal under alle omstændigheder have medhold i sin subsidiære påstand om hjemvisning af sagen til fornyet behandling af de følgende grunde:

Retten i Roskildes dom er forkert, fordi retten afviste anmodningen om ejendomsdom, uden at Landsbyrådet blev givet mulighed for at forklare og bevise, at de indsigelser, som blev fremsat på retsmødet, ikke er til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet.

Retten i Roskildes dom er forkert, fordi den ikke tager højde for, at det er den allerede tinglyste ejer af gadejorden ("byen"), som har fundet det nødvendigt at få genbekræftet sin ejendomsret til gadejorden (ved at få tinglyst en oplysning om, hvem der repræsenterer byen over for omverdenen).

Retten i Roskildes dom er forkert, fordi retten afviste anmodningen om ejendomsdom, selv om hverken Roskilde Kommune eller andre har gjort krav på at være rette ejer af matrikelnummer 64.

Retten i Roskildes dom er forkert, fordi den retlige konsekvens af dommen er, at ejendomsretten til gadejorden tilfalder Roskilde Kommune. Med den afsagte dom har Retten i Roskilde fastslået, at lodsejerne i ejerlavet ikke har været i stand til at godtgøre, at de fortsat ejer gadejorden i fællesskab. Dermed tilfalder ejendomsretten Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46, der netop bestemmer, at ejendomsretten til gadejord tilfalder den pågældende kommune, når ingen andre har været i stand til at godtgøre deres ejendomsret.

Dette domsresultat er åbenbart forkert, eftersom Roskilde Kommune – som det fremgår af sagens bilag - er helt enig med Landsbyrådet i, at lodsejerne i ejerlavet ikke har udvist passivitet og derfor fortsat ejer gadejorden i fællesskab.

København, den 22. oktober 2024

NJORD LAW FIRM
Thomas Ryhl
Advokat (H), Partner

Advokatfirmaet Friis Bach Ryhl
Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat