



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 4. december 2024

Sag BS-16523/2024-OLR

(9. afdeling)

Herringløse Landsbyråd

(advokat Thomas Ryhl)

Retten i Roskilde har den 1. marts 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-21217/2023-ROS).

Landsdommerne Ane Røddik Christensen, Gitte Rubæk Pedersen og Knud-Erik Kofoed (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Ankesagen har været behandlet skriftligt.

Påstande

Appellanten, Herringløse Landsbyråd, har gentaget sin påstand for byretten om, at den tinglyste adkomsthaver til matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup uændret skal angives som "Byens Gade", og adkomstrubrikken skal herefter udbygges med følgende supplerende oplysninger: Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab. Ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730).

Herringløse Landsbyråd har nedlagt en subsidiær påstand om, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Retten i Roskilde.

Anbringender

Herringløse Landsbyråd har til støtte for sine påstande anført navnlig, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse by, Hvedstrup, der tilsammen udgør "byen", allerede har tinglyst adkomst til 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 som følge af passivitet som anført i 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 blev der fremsat indsigelser mod den ønskede ejendomsdom, men ingen af dem, som fremsatte indsigelse, gjorde krav på at få tinglyst ejendomsret.

Målet med den ønskede ejendomsdom er at få tinglyst en oplysning om, at landsbyrådet repræsenterer ejerlavet over for omverdenen. Et ejerlav med mange lodsejere er nødt til at udpege en fælles repræsentant 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, 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 gadejordspørgsmål, men ingen af dem, som fremsatte indsigelse på retsmødet den 2. februar 2024, har udtrykt ønske om at varetage opgaven som repræsentant i stedet for landsbyrådet.

På retsmødet 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 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, idet landsbyrådet og lodsejerne ikke har noget ønske om at eje og vedligeholde de offentlige veje, der henligger som en del af gadejorden. De offentlige veje har været optaget i vejfortegnelsen i mere end tyve år og vil kunne udskilles fra gadejorden 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 eller ejendomsretten til de offentlige veje.

Sammenfattende gør landsbyrådet gældende, at ingen af de indsigelser, som blev fremsat på retsmødet, 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.

Til støtte for den subsidiære påstand har Herringløse Landsbyråd gjort gældende navnlig, at byretten ikke kunne afsige dom uden afholdelse af en mundtlig hovedforhandling, hvor landsbyrådet havde mulighed for at imødegå de fremsatte indsigelser og afgive en mundtlig procedure.

Landsrettens begrundelse og resultat

Herringløse Landsbyråd har anført, at landsbyrådet ikke har fået lejlighed til at imødegå de indsigelser, der fremkom på retsmødet den 2. februar 2024.

Der fremgår blandt andet følgende af retsbogen fra retsmødet:

”Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl oplyste, at hun har lavet et skriv af 30. januar 2024 for at imødegå de indsigelser der er fremsat i dag. Landbyrådet vil ikke kunne indskrænke ejerskabet, da det angår alle byens lodsejere i fællesskab. Har man en bekymring i forhold til ejerskabet, vil en mulighed været, at man kan give afkald på sin egen og fremtidige ejeres vegne. På tilsvarende måde vil kunne tage forbehold for de offentlige veje. Hun henviste i øvrigt til processkrift af 30. januar 2024.”

Landsretten lægger til grund, at det anførte blev fremført af advokat Charlotte Friis Bach Ryhl efter, at Anne Marie Larsen, Martin Zehngraf Poulsen, Martin Viksø, Mette Bak Lisbye og Anders Gørrike havde udtalt sig. Efter ordlyden lægges det videre til grund, at advokat Charlotte Friis Bach Ryhl ikke ytrede ønske om at procedere sagen yderligere.

Landsretten finder herefter, at der ikke ved byrettens behandling af sagen er sket en tilsidesættelse af kontradiktionsprincippet.

Det fremgår af retsplejelovens § 476, stk. 1, at bestemmelserne i §§ 3-7 og § 8, stk. 1, i lov om mortifikation af værdipapirer kommer til anvendelse med de lempelser, der følger af forholdenes forskellighed, når nogen vil søge ejendomsdom efter forudgående offentlig indkaldelse. Det følger af § 6, stk. 1, i lovbe-

kendtgørelse nr. 839 af 2. juli 2015 om mortifikation af værdipapirer, at retten indkalder til et bestemt retsmøde. Det følger af samme lovs § 7, stk. 1, at den, der søger ejendomsdom, i retsmødet skal godtgøre, at de i loven foreskrevne retsregler er iagttaget, og tilvejebringe oplysning om, hvorvidt der er indtruffet omstændigheder, som kan stille sagen i et nyt lys. Det er antaget, at sagens afsluttende behandling sker i retsmødet efter indkaldelsen.

Landsretten finder på den baggrund ikke grundlag for at hjemvise sagen til fornyet behandling ved byretten.

Herringløse Landsbyråd har som for byretten nedlagt påstand om, at "adkomstribrikken skal udbygges 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)." Det fremgår af Herringløse Landsbyråds afsluttende processkrift, at formålet med at søge ejendomsdom er at få tinglyst en oplysning om, at landsbyrådet repræsenterer ejerlavet over for omverdenen.

En ejendomsdom indebærer, at en ejer af en fast ejendom kan få sin påståede ret anerkendt med bindende virkning for enhver. En ejendomsdom har således til formål at konstituere en adkomst til en given ejendom.

Den principale påstand indebærer ikke en anmodning om, at Herringløse Landsbyråd får tinglyst adkomst til arealet, men derimod ønsker landsbyrådet tinglyst ret til at disponere på vegne af ejerlavet.

Landsretten finder, at ejendomsdomsinstituttet ikke kan benyttes til at afklare spørgsmålet om Herringløse Landsbyråds adgang til at repræsentere samtlige adkomsthavere.

Med denne begrundelse tiltræder landsretten, at anmodningen om ejendomsdom ikke tages til følge, og stadfæster dommen.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

Herringløse Landsbyråd skal ikke betale sagsomkostninger for landsretten til nogen anden part eller til statskassen.