
SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Fra Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Dato Ons 16-09-2020 14:38

Til 'Charlotte Friis Bach Ryhl' <charlotte@friisbachryhl.dk>

Cc 'LAURIDSEN Henrik' <h.lauridse@eib.org>; 'Eva-Carina Nørskov' <ecnorskov@gmail.com>; 'Kim Vangsgaard' <ktv@mail.dk>; 'Kasper Reck' <kasperreck@gmail.com>; 'Gervoe,Christian' <Christian.Gervoe@gartner.com>; 'ufjra@gst.dk' <ufjra@gst.dk>; 'Mette Bach Glitzky' <mbg@le34.dk>

Kære Charlotte Friis Bach Ryhl,

Som jeg tidligere, senest ved mail af 16. juli 2020, har oplyst dig om, er det landinspektøren, der suverænt afgør, hvilke dokumenter - underskrevet af hvilke juridiske personer - der skal foreligge for Geodatastyrelsen i forbindelse med en matrikulær sag om ejendomsberigtigelse.

Jeg har også oplyst dig om, at Roskilde Kommune ikke underskriver *hverken* som ejer *eller* i ejer sted, men alene underskriver en erklæring om, at kommunen ikke har indvendinger imod ejendomsberigtigelsen, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder §18, stk. 2 nr. 1.

Jeg tror, du vil give mig ret i, at Roskilde Kommune næppe er den instans, der har lovhjemmel til at afgøre, hvem der er den retmæssige ejer af matr.nr. 64 Herringløse By, Hvedstrup, når tingbogens angiver, at ankomsthaver er "Byens Gade".

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.

Venlig hilsen

Liselotte Reimers

Landinspektør

Veje og Grønne områder

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

Dir. +45 46 31 37 19

Mobil +45 30 84 16 19

Fax +45 31 31 34 35



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE



Roskilde Kommune passer godt på borgernes personoplysninger. Vi behandler dine oplysninger efter den lovgivning, som din henvendelse vedrører, samt efter databeskyttelsesforordningen. Du kan læse om persondata, og hvordan kommunen behandler de personoplysninger, som vi modtager, på roskilde.dk/databeskyttelse.

Fra: Charlotte Friis Bach Ryhl <charlotte@friisbachryhl.dk>

Sendt: 14. september 2020 11:36

Til: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; ufjra@gst.dk; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Liselotte Reimers

Tak for din e-mail af 24. august 2020, som jeg desværre først har mulighed for at besvare nu.

Hvis du nærlæser Geodatastyrelsens brev igen, vil du se, at Geodatastyrelsen i sit brev tager stilling en situation, som er forskellig fra den, der foreligger i Herringløse.

Geodatastyrelsen tager stilling til situationen, hvor der er tvivl om ejendomsretten til gadejord. Når der er tvivl, så formodes den pågældende kommune at være ejer, jf. udstykningslovens § 46, stk. 1, og derfor kan en ejendomsberigtigelse gennemføres med kommunens underskrift, jf. § 18, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Geodatastyrelsen går i sit brev ud fra, at Roskilde Kommune og Landsbyrådet er uenige om, hvem der ejer gadejorden i Herringløse. Geodatastyrelsen forklarer derfor, at når der er tvivl og tvist om ejendomsretten, så kan kommunen skrive under, så længe tvisten ikke er afklaret ved, at Landsbyrådet på vegne af lodsejerne har søgt ejendomsdom over gadejorden. Geodatastyrelsen forklarer også, at når kommunen med sin underskrift erklærer at være den formodede ejer af gadejorden i medfør af udstykningslovens § 46, så er Geodatastyrelsen forpligtet til at lægge dette til grund, så længe ejerskabet ikke er afklaret ved ejendomsdom.

Jeg er helt enig i Geodatastyrelsens fortolkning af reglerne. Problemet er bare, at fortolkningen vedrører en anden situation end den, som foreligger i Herringløse.

I Herringløse er situationen den, at Roskilde Kommune gang på gang har erklæret sig enig i, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden. Roskilde Kommune har udtrykkeligt anerkendt, at gadejorden i Herringløse ikke blevet herreløs hen over årene, og at udstykningslovens § 46, stk. 1, ikke finder anvendelse. Der er derfor ingen tvivl eller tvist om, hvem der ejer gadejorden. Der er derfor heller ingen anledning for Landsbyrådet til at søge ejendomsdom. Roskilde Kommune bestrider jo ikke, at lodsejerne har bevaret ejendomsretten, og derfor ville det være meningsløst at gennemføre en sag, der i givet fald ville gå ud på at afklare en ikke-eksisterende tvist om ejendomsretten til gadejorden. Roskilde Kommune har klart og tydeligt accepteret og anerkendt, at gadejorden i Herringløse ikke er blevet herreløs hen over årene, og at lodsejerne derfor har bevaret ejendomsretten til gadejorden. Roskilde Kommune kan derfor aldrig blive betragtet som den formodede ejer af gadejorden. Gadejorden tilhører fortsat den tinglyste ejer, nemlig "byen" – det er "Byens gade".

Derfor står vi med den efter min mening noget specielle situation, at vi alle er enige om, at lodsejerne i Herringløse ejer gadejorden i fællesskab, men at Roskilde Kommune ikke desto mindre mener at have kompetence til at skrive under som ejer eller i ejers sted i forbindelse med gennemførelse af ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord.

Det giver ingen mening. Eftersom Roskilde Kommune anerkender, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret ejendomsretten, så har kommunen ikke nogen kompetence i gadejordsspørgsmål. Roskilde Kommune må selvfølgelig overlade det til lodsejerne i ejerlavet selv at finde ud af, hvem der skal administrere gadejorden, og hvem der skal have fuldmagt til at skrive under på fællesskabets vegne i forbindelse med en sag om ejendomsberigtigelse mod gadejord. Og det har lodsejerne for længst fundet ud af. Lodsejerne har ikke givet Roskilde Kommune fuldmagt til at skrive under på deres vegne ("i ejers sted"). Flertallet af lodsejerne har i stedet

etableret en forening – Landsbyrådet – og har i medfør af vedtægterne for foreningen givet bestyrelsen fuldmagt til at underskrive på deres vegne på de betingelser, der er fastsat i vedtægterne, herunder betingelser der sikrer inddragelse af alle medejere af gadejorden (og altså ikke kun de medejere, som ved deres medlemskab af foreningen bidrager økonomisk til den fælles drift af gadejorden). Mere demokratisk og ordentligt kan det ikke gøres.

Enkelte lodsejere har set sig gale på Landsbyrådet. Men de gør vel at mærke ikke krav på at have kompetence til at administrere gadejorden på fællesskabets vegne. Reelt set ønsker de blot at fjerne Landsbyrådet, så der ikke er nogen, som administrerer gadejorden. Når der ikke er nogen, som administrerer gadejorden, så vil gadejorden nemlig på sigt blive betragtet som herreløs, og så vil der kunne gennemføres sager om ejendomsberigtigelse mod gadejord med en underskrift fra kommunen. Nogle lodsejere fortrækker således, at gadejorden tilfalder kommunen, der skriver under automatisk og uden nærmere undersøgelse af, om der rent faktisk er vundet hævnd over den fælles jord.

Flertallet af de øvrige lodsejere har til gengæld på gentagne generalforsamlinger erklæret, at man ønsker at bevare den fælles ejendomsret til gadejorden, og har dermed forpligtet bestyrelsen til at fastholde sin kompetence til at administrere gadejorden på fællesskabets vegne, herunder i forbindelse med gennemførelse af sager om ejendomsberigtigelse mod gadejord.

Jeg mener, at vedtægterne for Landsbyrådet i sidste ende må fortolkes således, at de medfører en forpligtelse for bestyrelsen til at anlægge et anerkendelsessøgsmål mod Roskilde Kommune med henblik på at få fastslået, at kommunen ikke har kompetence til at "forære" den fælles gadejord væk ved at underskrive en ejererklæring i forbindelse med ejendomsberigtigelse mod gadejord.

Jeg ville synes, at det var rigtigt ærgerligt og spild af alles tid, hvis det skulle komme så vidt.

Jeg mener at vide, at du tidligere har søgt juridisk bistand enten fra kommunens egne jurister eller fra eksterne advokater i forbindelse med gadejordsspørgsmål. Såfremt du finder anledning til at gøre dette igen, tilbyder jeg gerne at deltage i et møde med den pågældende jurist i håb om, at vi kan blive enige om den rette fortolkning af reglerne uden en retssag.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat

Fra: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Sendt: 24. august 2020 10:19

Til: 'Charlotte Friis Bach Ryhl' <charlotte@friisbachryhl.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; 'ufjra@gst.dk' <ufjra@gst.dk>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Charlotte Ryhl Bach,

Roskilde Kommune mener ikke, at vi har begået fejl ved at underskrive erklæring i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder §18, stk. 2 nr. 1. i den matrikulære sag vedr. ejendomsberigtigelsen mellem [matr.nr. 25a](#) Herringløse By Hvedstrup og Byens gade samme sted, approberet i Geodatastyrelsen den 28. februar 2020.

Vi er enig med dig i, at gadejorden i Herringløse By, Hvedstrup ikke ejes af Roskilde Kommune men af samtlige (ca. 400+) hartkornsejere i ejerlavet. Men vi mener til gengæld ikke, at dette medfører, at Herringløse Landbyråd er ejer af gadejordsarealerne, og dermed retmæssigt kan underskrive en ejererklæring efter samme bekendtgørelses § 17 stk. 1, så længe Landsbyrådet ikke har søgt ejendomsdom over gadejorden.

Det er derfor vores og Geodatastyrelsens holdning - jf. vedhæftede skrivelse af 29. marts 2019 - at hvis Herringløse Landsråd vil imødegå Roskilde Kommunes anvendelse af ovennævnte erklæring, må Landsbyrådet søge ejendomsdom over gadejorden.

Såfremt Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten ændrer holdning og ønsker at tage sagen op igen, retter vi os naturligvis efter dette.

Venlig hilsen

Liselotte Reimers

Landinspektør

Veje og Grønne områder

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

Dir. +45 46 31 37 19

Mobil +45 30 84 16 19

Fax +45 31 31 34 35



Fra: Charlotte Friis Bach Ryhl <charlotte@friisbachryhl.dk>

Sendt: 20. august 2020 11:10

Til: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Liselotte Reimers

Så er jeg tilbage fra ferie og derfor spændt på at høre, om vi kan løse denne tvist på en pragmatisk måde.

Jeg har til brug for en anden sag netop udarbejdet en kortfattet redegørelse for reglerne om gadejord og hævd, som jeg indsætter nedenfor for endnu engang at give dig et samlet overblik over vores syn på sagen.

Jeg håber stadig, at jeg kan overbevise dig om, at denne tvist bør løses uden en retssag, nemlig ved, at Roskilde Kommune beder landinspektør Glitsky eftersende en underskrevet ejererklæring fra Landsbyrådets bestyrelse i medfør af § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder til Geodatastyrelsen.

Er der et tidspunkt, hvor jeg må have lov til at ringe dig op herom?

Bedste hilsener

Om gadejorden i Herringløse og hævnd:

Gadejord er betegnelsen for arealer i en landsby, som ikke blev udskiftet ved udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i 1700- og 1800-tallet, og som derfor forblev i fællesskabets eje. Disse fællesarealer tilhørte oprindeligt alle lodsejerne i ejerlavet, men mange steder blev arealerne efterhånden betragtet som herreløse. Ejendomsretten til sådanne herreløse arealer tilfalder den pågældende kommune i medfør af udstykningslovens § 46.

Situationen i Herringløse Landsby er særlig, fordi lodsejerne i ejerlavet her har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden, som er matrikuleret under matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup. At gadejorden ikke er blevet herreløs hen over årene hænger sammen med, at lodsejerne i Herringløse i hvert fald siden 1958 har haft en fælles forening (nu under navnet Herringløse Landsbyråd), som efter sit vedtægtsmæssige formål har haft til opgave at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne og optræde som forhandlingspart i spørgsmål om gadejorden over for omverdenen. Roskilde Kommune anerkender Herringløse Landsbyråd som forhandlingspart og har også gentagne gange udtrykkeligt anerkendt, at lodsejerne i Herringløse har bevare ejendomsretten til den fælles gadejord, (netop fordi lodsejerne har etableret en fælles forening, som kan optræde som forhandlingspart over for omverdenen).

Ejerne af den fælles gadejord i Herringløse kan identificeres som alle de lodsejere, der har ejerlagsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer. Det er ikke blevet endeligt afklaret, præcis hvor mange husstande der er tale om, men det anslås, at der er tale om ca. 200 husstande. Flertallet af medejere af gadejorden (nemlig p.t. 130 husstande) er medlemmer af Herringløse Landsbyråd og bidrager derfor med deres kontingent til de udgifter, der er forbundet med at administrere gadejorden i fællesskab.

Bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd er i medfør af Landsbyrådets vedtægter forpligtet til at inddrage ikke kun sine medlemmer, men også alle de øvrige medejere af gadejorden i alle væsentlige spørgsmål vedrørende gadejorden. Kommunikationen til de mange medejere af gadejorden, hvis kreds ikke er endeligt fastlagt, sker via Landsbyrådets Facebook-gruppe "Herringløse Landsby – Dueslaget" og landsbyens lokalblad "Herringløse Tidende" samt efter omstændighederne ved afholdelse af borgermøder, jf. § 20, § 21 og §§ 21a-21e i vedtægterne for Herringløse Landsbyråd.

Flere lodsejere i Herringløse har i mange år brugt en del af gadejorden som deres egen grund, og det er derfor muligt, at de nu har vundet hævnd over det pågældende areal. I de senere år har flere lodsejere derfor ønsket at gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse med henblik på at få anerkendt, at de har vundet hævnd over en del af gadejorden, og registreret det nye skel mod gadejorden i matriklen.

Der kan kun vindes hævnd over et gadejordsareal, hvis en privat grundejer har udøvet en ejers råden (uafbrudt intensiv råden til en fast og entydig grænse) over fællesarealet i 20 år.

En vunden ejendomshævnd kan registreres i matriklen ved ejendomsberigtigelse, ved afholdelse af skelforretning og/eller ved ejendomsdom.

Ejendomsberigtigelse kan kun anvendes, når det areal, hævnden er vundet over, grænser til den hævndendes ejendom, og når der er enighed om, at der er vundet hævnd. Gennemførelsen af en ejendomsberigtigelse forudsætter således, at der indhentes en positiv ejererklæring fra ejeren af den ejendom, som berøres af hævnden, jf. § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Kravet om en positiv ejererklæring gælder også, når der er tale om et gadejordsareal, der – som tilfældet er i Herringløse – fortsat ejes af alle lodsejerne i fællesskab (dvs. i modsætning til situationen, hvor gadejorden hen over årene er blevet herreløs), jf. afsnit 1.3.2.3.1 om "Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign." i vejledningen om matrikulære arbejder, der udtrykkeligt fastslår 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."

Gennemførelsen af en sag om ejendomsberigtigelse som følge af hævd over gadejord i Herringløse forudsætter således, at de øvrige medejere af gadejorden anerkender, at der er vundet hævd.

Herringløse Landsbyråd har i medfør af foreningens vedtægter fuldmagt fra sine medlemmer, der repræsenterer flertallet af medejerne af gadejorden i Herringløse, til at anerkende og underskrive en erklæring om, at der er vundet hævd over et bestemt gadejordsareal, jf. § 21d, stk. 3 og 5, i vedtægterne for Herringløse Landsbyråd. Denne fuldmagt er dog betinget af, at der forinden er gennemført en høring ikke blot af foreningens medlemmer men af alle medejere af gadejorden, jf. § 21d, stk. 1 og 2 i vedtægterne.

Der har ikke været anledning til at undersøge og afklare, om en enkelt eller flere medejere af gadejorden kan gå imod flertallet og nægte at anerkende, at der er vundet hævd med den følge, at den lodsejer, som mener at have vundet hævd, er henvist til at iværksætte en skelforretning eller gennemføre en sag om ejendomsdom.

Det må til gengæld være klart, at en ejendomsberigtigelse kan gennemføres, hvis der er gennemført en høring af alle medejere af gadejorden, hvis det flertal af medejerne af gadejorden, som er medlemmer af Herringløse Landsbyråd, via bestyrelsen for Landsbyrådet udtrykkeligt anerkender, at der er vundet hævd over det pågældende areal, og hvis ingen de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet, udtrykkeligt gør indsigelse mod gennemførelsen af en ejendomsberigtigelse (stiltiende samtykke).

Under alle omstændigheder er det klart,

at en registrering i matriklen af vunden ejendomshævd over et gadejordsareal er ensbetydende med, at de tidligere medejere af gadejorden definitivt mister deres fælles ejendomsret til det pågældende areal, og

at alle medejere af gadejorden derfor har en legitim (vital) interesse i at blive orienteret og inddraget i sager om hævd over den fælles gadejord for dermed at have mulighed for at gøre indsigelse, hvis man mener, at betingelserne for hævds erhvervelse ikke er opfyldt (for eksempel fordi man faktisk kan huske og dokumentere, at det pågældende areal har været brugt som et fællesareal for hele landsbyen inden for de sidste 20 år).

Det er netop opgaven med at orientere og inddrage alle medejere af gadejorden i sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævd over den fælles gadejord, som bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd varetager ved gennemførelsen af den lovlige, rimelige og gennemsigtige høringsprocedure, som er fastlagt i vedtægterne for Herringløse Landsbyråd, jf. vedtægternes § 21d.

Fra: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Sendt: 27. juli 2020 12:02

Til: 'Charlotte Friis Bach Ryhl' <charlotte@friisbachryhl.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Charlotte Friis Ryhl Bach,
Jeg skal hermed kvittere for modtagelsen af din mail.
Du må fortsat have en god sommer,

Venlig hilsen

Liselotte Reimers

Landinspektør

Veje og Grønne områder

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

Dir. +45 46 31 37 19

Mobil +45 30 84 16 19

Fax +45 31 31 34 35



Fra: Charlotte Friis Bach Ryhl <charlotte@friisbachryhl.dk>

Sendt: 21. juli 2020 11:27

Til: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Liselotte Reimers

Geodatastyrelsen må ved sin håndtering af en sag om ejendomsberigtigelse nødvendigvis gå ud fra, at Roskilde Kommune har haft den fornødne kompetence til at anerkende og skrive under på, at der er vundet hævde over gadejorden. Det er kun Roskilde Kommune, som ved, at kommunen udtrykkeligt anerkender, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret den fælles ejendomsret til gadejorden i Herringløse. Det er derfor Roskilde Kommune og ikke Geodatastyrelsen, som har begået en fejl i forbindelse med den matrikulære sag vedrørende ejendomsberigtigelse af matr. nr. 25a, Herringløse By, Hvedstrup.

Jeg læser din e-mail således, at Roskilde Kommune ikke umiddelbart er indstillet på at berigtige sin fejl ved at sørge for, at landinspektør Glitsky indhenter en underskrevet ejererklæring fra Landsbyrådets bestyrelse i medfør af § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og eftersender denne til Geodatastyrelsen. Jeg håber, at jeg tager fejl?

I lyset af det store arbejde, som vi begge har lagt i at afklare retstilstanden på dette område, finder jeg det meget forstemmende, hvis Landsbyrådet ville være nødt til at anlægge en retssag for at få fastslået, at Roskilde Kommune ikke har kompetence til at underskrive en erklæring i medfør af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, eftersom der ikke er hverken tvivl eller tvist om, at ejendomsretten til gadejorden i Herringløse fortsat tilkommer lodsejerne i ejerlavet.

Jeg går på ferie i dag og kan ikke nå at drøfte sagen med Landsbyrådets bestyrelse inden da. Jeg vender tilbage straks efter min ferie, men håber naturligvis på, at Roskilde Kommune i løbet af de næste tre uger vil skifte mening og være indstillet på at løse den foreliggende tvist på den af mig foreslåede pragmatiske måde.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat

Fra: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Sendt: 21. juli 2020 08:40

Til: 'Charlotte Friis Bach Ryhl' <charlotte@friisbachryhl.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Charlotte Friis Bach Ryhl,

Såfremt du mener, at der er begået fejl i forbindelse med Geodatastyrelsens approbation af den matrikulære sag vedr. ejendomsberigtigelse af [matr.nr. 25a](#) Herringløse By, Hvedstrup, vil jeg foreslå, at du henvender dig direkte til den ansvarlige myndighed, Geodatastyrelsen.

Jeg skal sørge for, at du snarest får tilsendt sagens akter i medfør af din anmodning om aktindsigt i Roskilde Kommunes sagnr. 327228, "Matr.nr. 25-a og [matr.nr. 64](#) Herringløse By, Herringløse Bygade 48, Udstykning – ejendomsberigtigelse"

Venlig hilsen

Liselotte Reimers

Landinspektør
Veje og Grønne områder

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Dir. +45 46 31 37 19
Mobil +45 30 84 16 19
Fax +45 31 31 34 35



Fra: Charlotte Friis Bach Ryhl <charlotte@friisbachryhl.dk>

Sendt: 17. juli 2020 11:15

Til: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe, Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Liselotte Reimers

Jeg skal meget beklage, at jeg blev forhindret i at deltage i mødet vedrørende fastlæggelse af skellet mellem Herringløse Bygade 48 og gadejorden. Et spørgsmål som jeg dog under alle omstændigheder ikke havde nogen holdning til.

Det er også beklageligt, at Roskilde Kommune åbenbart har modtaget en rådgivning fra landinspektør Glitzky, som efter min vurdering er i direkte modstrid med ordlyden af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og bemærkningerne hertil i vejledningen om matrikulære arbejder.

Intet af dette ændrer imidlertid ved, at Roskilde Kommune har begået en fejl ved at skrive under på den erklæring vedrørende ejendomsberigtigelse, som kommunen, så vidt jeg forstår, er blevet forelagt af landinspektør Glitzky.

Roskilde Kommune havde ingen kompetence til at skrive under på, at der er vundet hævd over et gadejordsareal i Herringløse, eftersom kommunen ikke er (hverken tinglyst eller formodet) ejer af gadejorden og heller ikke har fuldmagt til at skrive under på vegne af de lodsejere, som utvivlsomt ejer gadejorden i fællesskab. En sådan fuldmagt har kun Landsbyrådet. Der er ingen tvivl om ejendomsretten til gadejorden, eftersom Roskilde Kommune tværtimod gang på gang udtrykkeligt har anerkendt, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres ejendomsret til gadejorden. Roskilde Kommune kan derfor ikke udlede en kompetence til at skrive under hverken af udstykningslovens § 46, stk. 1, eller af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, der begge vedrører de situationer, hvor der er tvivl om ejendomsretten til et gadejordsareal. En sådan kompetence kan heller udledes af det forhold, at det er mere besværligt for landinspektør Glitzky at indhente en underskrift fra Landsbyrådets bestyrelse og undersøge, om denne underskrift er tilstrækkelig til at gennemføre en ejendomsberigtigelse af skel

mod gadejorden i Herringløse, eller om det også er nødvendigt at indhente en underskrift fra de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet.

Jeg er meget forundret over at erfare, at Roskilde Kommune åbenbart har gentaget den fejl, som blev begået i forbindelse med de sager om ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse, som blev gennemført i 2016 og 2017.

På baggrund af det lange og konfliktfyldte afklaringsforløb, som blev igangsat i 2016 og resulterede i vedtagelsen af nye vedtægter for Landsbyrådet på generalforsamlingen i 2019, og ikke mindst på baggrund af de mange og lange drøftelser såvel telefonisk som pr. e-mail, som jeg har haft med Roskilde Kommune herom gennem flere år, var det således min klare forståelse og forventning, at Roskilde Kommune fremadrettet ville respektere den procedure, som er fastsat i vedtægterne for Landsbyrådet, herunder bestyrelsens kompetence til at skrive under på ejererklæringer på vegne af de medejere af gadejorden, som er medlemmer af Landsbyrådet.

Bestyrelsen for Landsbyrådet er i medfør af vedtægterne for Landsbyrådet forpligtet til at administrere gadejorden på vegne af sine medlemmer. Bestyrelsen kan derfor ikke give et implicit afkald på den fælles ejendomsret til gadejorden ved at acceptere, at Roskilde Kommune mener at have kompetence til at skrive under i sager vedrørende ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden. Dette gælder så meget desto mere, fordi bestyrelsen ved at vælge at "lade stå til" i realiteten blot ville optrappe konflikterne i landsbyen, som ellers har været meget mindre dominerende efter vedtagelsen af de nye vedtægter, som et stort flertal af lodsejerne i ejerlavet bakker op om.

Bestyrelsen for Landsbyrådet kan i den konkrete sag anerkende, at ejeren af Herringløse Bygade 48 har vundet hævde over det pågældende gadejordsareal, eftersom der ikke er fremkommet nogen indsigelser fra de lodsejere i ejerlavet, som Landsbyrådet har sørget for at orientere og inddrage i sagen ved gennemførelse af den i vedtægterne foreskrevne høringsprocedure.

Jeg vil derfor tillade mig at foreslå, at den foreliggende tvist løses ved, at Roskilde Kommune sørger for, at landinspektør Glitsky indhenter en underskrevet ejererklæring fra Landsbyrådets bestyrelse i medfør af § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, som herefter må eftersendes til Geodatastyrelsen med henblik på at berigtige den fejl, som Roskilde Kommune har begået ved at skrive under uden at have kompetence hertil.

Hvis Roskilde Kommune ikke er indstillet på at løse tvisten på denne pragmatiske måde, skal jeg til brug for sagens videre behandling anmode om aktindsigt i den erklæring vedrørende ejendomsberigtigelse af skellet mellem Herringløse Bygade 48 og gadejorden, som Roskilde Kommune har underskrevet.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat

Fra: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Sendt: 16. juli 2020 15:14

Til: 'Charlotte Friis Bach Ryhl' <charlotte@friisbachryhl.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe,Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>; Mette Bach Glitzky <mbg@le34.dk>

Emne: SV: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Charlotte Friis Bach Ryhl,

Som jeg tidligere har oplyst dig om, er det landinspektøren, der suverænt afgør, hvilke dokumenter - underskrevet af hvilke juridiske personer - der skal foreligge for Geodatastyrelsen i forbindelse med en matrikulær sag om ejendomsberigtigelse.

Hvis du ikke mener, at landinspektøren har fulgt gældende lovgivning og regler i den aktuelle sag, har du mulighed for at klage til Landinspektørnævnet på dette link: <https://landinspektoernaevnet.dk/hvis-du-vil-klage/>

Som du måske husker, inviterede landinspektør Mette Bach Glitzky ved mail af 11. oktober 2019 dig og formanden for Herringløse Landsbyråd, Christian Gervø, til at deltage i et møde i marken vedr. skellets placering mod gadejord ved Herringløse Bygade 48.

Du valgte ikke at deltage i mødet, men Christian Gervø deltog som repræsentant for Herringløse Landsbyråd og havde ingen kommentarer til landinspektørens fastlæggelse af skellet. Jeg skal understrege, at en invitation til et sådan møde i marken på ingen måde er et krav i forbindelse med den matrikulære berigtigelse af ejendomsgrænser, men det var min opfattelse, at landinspektøren havde set en mulighed for ved denne lejlighed at forklare dig proceduren ved ejendomsberigtigelser, hvis du var mødt op.

Venlig hilsen

Liselotte Reimers

Landinspektør
Veje og Grønne områder

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Dir. +45 46 31 37 19
Mobil +45 30 84 16 19
Fax +45 31 31 34 35



Fra: Charlotte Friis Bach Ryhl <charlotte@friisbachryhl.dk>

Sendt: 16. juli 2020 12:39

Til: Liselotte Reimers <Liselotteb@roskilde.dk>

Cc: LAURIDSEN Henrik <h.lauridse@eib.org>; Eva-Carina Nørskov <ecnorskov@gmail.com>; Kim Vangsgaard <ktv@mail.dk>; Kasper Reck <kasperreck@gmail.com>; Gervoe, Christian <Christian.Gervoe@gartner.com>

Emne: Ejendomsberigtigelse af skel mod gadejorden i Herringløse

Kære Liselotte Reimers

Herringløse Landsbyråd har igen bedt mig om bistand med henblik på at afklare et spørgsmål vedrørende gadejorden i Herringløse.

Bestyrelsen undrer sig over, at der – så vidt bestyrelsen har forstået – er gennemført en ejendomsberigtigelse af skellet mellem Herringløse Bygade 48 og gadejorden, selv om bestyrelsen ikke har haft anledning til med sin underskrift at bekræfte, at de medejere af den fælles gadejord, som er medlemmer af Landsbyrådet, kan anerkende, at ejeren af Herringløse Bygade 48 har vundet hævd over det pågældende gadejordsareal.

Det fremgår udtrykkeligt af § 21d, stk. 4, i vedtægterne for Herringløse Landsbyråd, som Roskilde Kommune er fuldt ud bekendt med, at bestyrelsen for Landsbyrådet har fuldmagt fra sine medlemmer til at underskrive den ejererklæring, som skal indhentes i medfør af § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, når der – som tilfældet er i Herringløse – ikke er tvivl om, at gadejorden fortsat ejes af alle lodsejerne i fællesskab (dvs. i modsætning til situationen, hvor gadejorden hen over årene er blevet herreløs), jf. afsnit 1.3.2.3.1 om *"Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign."* i vejledningen om matrikulære arbejder, der udtrykkeligt fastslår 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 hævdserhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1."

Efter min vurdering kan en ejendomsberigtigelse af skel mod gadejord gennemføres alene på grundlag af en underskrift fra bestyrelsen for Landsbyrådet, fordi Landsbyrådet repræsenterer det absolutte flertal af de lodsejere, som ønsker at deltage i udøvelsen af den fælles ejendomsret til gadejorden, fordi der ikke er andre foreninger, som gør krav på at have kompetence til at administrere gadejorden på vegne af ejerkredsen, fordi der ikke er anlagt nogen retssager med henblik på at anfægte Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden, og fordi bestyrelsen for Landsbyrådet under alle omstændigheder i medfør af sine vedtægter er forpligtet til at gennemføre en proces, som sikrer høring og inddragelse også af de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet.

I sidste ende har det imidlertid ingen betydning for Landsbyrådet, om en landinspektør eller Geodatastyrelsen måtte vurdere, at det ikke er tilstrækkeligt at indhente en underskrift fra bestyrelsen for Landsbyrådet, men derimod nødvendigt at indhente en underskrift også fra de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet og derfor ikke har givet Landsbyrådet en udtrykkelig fuldmagt til at håndtere sager om ejendomsberigtigelse på deres vegne.

Afgørende for Landsbyrådet er således alene, at en ejendomsberigtigelse i hvert fald ikke kan gennemføres uden en underskrift fra bestyrelsen for Landsbyrådet, som i medfør af sine vedtægter har såvel en forpligtelse som en klar fuldmagt til at repræsentere de medlemmer, som er medejere af gadejorden, i sager vedrørende ejendomsberigtigelse mod gadejord som følge af hævd.

Mon du kan forklare mig, hvad der er sket i den konkrete sag?

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat

Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl
Friis Bach Ryhl advokatfirma
Skolegyden 6
DK-4000 Roskilde
Telefon +45 40541912
E-mail charlotte@friisbachryhl.dk
www.friisbachryhl.dk