



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

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Att.: Landinspektør Martin Vixø Dufke
c.c.: Kommunaldirektør Henrik Kolind

Sendt pr. e-mail til martinvd@roskilde.dk og henrikk@roskilde.dk

Roskilde, den 20. marts 2024

Roskilde Kommunes indsigelse mod Herringløse Landsbyråds begæring om ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup ("Byens Gade")

Kære Martin

Jeg har modtaget din e-mail af 19. marts 2024, hvor du – som svar på mit brev af 5. marts 2024 og en række opfølgende e-mails - meddeler, at Roskilde Kommune ikke vil støtte Herringløse Landsbyråds anmodning om genoptagelse af den sag om ejendomsdom over gadejorden i Herringløse, som blev afgjort af Retten i Roskilde ved dom af 1. marts 2024.

Jeg kan ud fra redegørelsen i din e-mail se, at det desværre forholder sig, som jeg frygtede: Roskilde Kommune gjorde indsigelse på retsmødet vedrørende gadejorden i Herringløse, uden at du forinden havde undersøgt, om der rent faktisk var juridisk grundlag og behov for, at kommunen skulle gøre indsigelse mod en ejendomsdom, som blot fastslår, at gadejorden i Herringløse fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet og administreres af Herringløse Landsbyråd.

I din redegørelse forklarer du, hvad der er kommunens "opfattelse", og hvad kommunen "mener", men ingen af disse meninger og opfattelser støttes på en juridisk analyse. Navnlig forholder du dig ikke på nogen måde til den juridiske analyse af problemstillingen omkring de offentlige veje, som jeg har redegjort for i adskillige e-mails til dig: Første gang ved fremsendelse af kopi af mit brev til Retten i Roskilde af 30. januar 2024 (se brevets afsnit 1.49 og 1.59 samt afsnit 1.24-1.37) og senest ved min e-mail til dig af 17. marts 2024.

Jeg forstår naturligvis godt, at forvaltningen har et ønske om at forsvare sin beslutning om at gøre indsigelse på retsmødet.

Jeg tror imidlertid, at der politisk vil være større opbakning til at finde ud af, om det virkelig var nødvendigt for Roskilde Kommune at forhindre Landsbyrådet og lodsejerne i Herringløse i at opnå den ønskede ejendomsdom over gadejorden.

Derfor har jeg nu sat kommunaldirektør Henrik Kolind c.c. på denne e-mail i håb om, at der kan komme flere øjne på denne sag.

Jeg erindrer om, at Roskilde Kommune (ved landinspektør Liselotte Reimers) flere gange både skriftligt og mundtligt har opfordret Landsbyrådet til at søge ejendomsdom over gadejorden.

Jeg erindrer om, at der ikke er nogen tvist mellem Roskilde Kommune og Landsbyrådet i forhold til, hvem der ejer hvad: Roskilde Kommune er – som også anført i din redegørelse - enig i, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af gadejorden, og at Herringløse Landsbyråd administrerer gadejorden. Landsbyrådet er omvendt enig i, at Roskilde Kommune naturligvis ejer og administrerer de offentlige veje, som stadig henligger som en del af matrikelnummer 64, (fordi kommunen endnu ikke har haft tid og ressourcer til at iværksætte en udskillelse i medfør af § 61 i lov om offentlige veje, jf. din korrespondance med foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” fra marts og april 2023).

Jeg erindrer om, at vi drøftede problemstillingen omkring de offentlige veje telefonisk en uge inden retsmødet i sagen, og at jeg i den forbindelse understregede vigtigheden af, at Landsbyrådet og Roskilde Kommune inden retsmødet blev enige om, hvordan problemstillingen omkring de offentlige veje skulle løses. Du lovede dengang at undersøge nærmere, om en ejendomsdom overhovedet ville kunne fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje. Du vendte imidlertid aldrig tilbage herom. Derfor undersøgte jeg selv spørgsmålet nærmere og nåede frem til, at den ønskede ejendomsdom ikke ville kunne fortrænge kommunen ejendomsret, hvorfor der slet ikke var noget behov for, at kommunen skulle gøre indsigelse. Jeg redegjorde for denne juridiske analyse i det brev af 30. januar 2024, som jeg sendte til dig inden retsmødet. Stor var min overraskelse, da du alligevel mødte op til retsmødet for at gøre indsigelse. Du fortalte mig, at du ikke havde haft mulighed for at læse mit brev af 30. januar 2024 og derfor havde besluttet at fremsætte en indsigelse for herefter at overlade det til retten at tage stilling til, hvilke konsekvenser der skulle drages af denne indsigelse.

I tråd hermed anfører du i din redegørelse: *”Om de offentlige veje kan undtages i en ejendomsdom må derfor være et spørgsmål, som Retten må afgøre.”* Det er mit indtryk, at du har misforstået vores retssystem. Det er ikke sådan, at Roskilde Kommune blot kan møde op på et retsmøde og gøre indsigelse for *”en sikkerheds skyld”*, hvorefter dommeren ad egen drift går i gang med at analysere reglerne om offentlige veje og de matrikulære forhold omkring udskillelse af offentlige veje med henblik på at kunne træffe den rigtige afgørelse.

Vores retssystem fungerer på den måde, at parterne i en tvist hver især redegør for deres fortolkning af de relevante regler, hvorefter Retten på det foreliggende grundlag tager stilling til, hvilken fortolkning der er den rigtige i den konkrete sag. Landsbyrådet havde ikke taletid på det afholdte retsmøde, der udelukkende gik ud på at finde ud af, om der var nogen indsigelser mod den ønskede ejendomsdom (dvs. om Landsbyrådet havde nogen modpart i sagen). Roskilde Kommunes indsigelse burde have ført til indkaldelse til en hovedforhandling, hvorunder Landsbyrådet og Roskilde Kommune (som parter i en tvist om fortolkningen af reglerne om offentlige veje) hver især kunne redegøre for deres vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt kommunens ejendomsret til de offentlige veje er til hinder for afsigelse af ejendomsdom vedrørende gadejorden.

Desværre begik Retten i Roskilde den fejl at afslutte sagen uden videre og dermed uden hovedforhandling. Konsekvensen af dette blev, at indsigelsen fra Roskilde Kommune blev lagt uprøvet og uimodsagt til grund i den afsagte dom. På denne måde kom kommunens indsigelse, der alene hvilede på meninger og opfattelser og ikke på en solid juridisk analyse, til at betyde, at Landsbyrådets og lodsejernes anmodning om ejendomsdom blev afvist.

Som oplyst i min e-mail til dig af 17. marts 2024 er retspræsidenten ved Retten i Roskilde i færd med at undersøge, om det er muligt at rette op på den skete procedurefejl ved at genoptage sagen.

Jeg havde håbet, at ovenstående nærmest kafkaske forløb ville foranledige Roskilde Kommune til straks at iværksætte en juridisk afklaring af, om det rent faktisk var nødvendigt for kommunen at gøre indsigelse mod den ønskede ejendomsdom for at bevare ejendomsretten til de offentlige veje. Hvis Roskilde Kommune på grundlag af en nærmere analyse måtte erkende, at den fremsatte indsigelse hviler på en misforståelse af de relevante retsregler, så kunne indsigelsen trækkes tilbage allerede nu, og et brev herom til retspræsidenten ville utvivlsomt kunne bidrage til en genoptagelse af sagen (hvis brevet vel at mærke blev fremsendt inden udløbet af ankefristen på 4 uger).

Jeg undrer mig meget over, at Roskilde Kommune ikke vil bidrage til at få sagen genoptaget, så der kan findes en fornuftig løsning på problemstillingen omkring de offentlige veje.

Det mest absurde i hele denne sag er jo, at den afsagte dom – som følge af indsigelsen fra Roskilde Kommune – har fået et resultat, som hverken Landsbyrådet eller Roskilde Kommune ønsker.

Du hævder i din redegørelse, at den afsagte dom ikke har nogen retsvirkninger, eftersom den tinglyste ejer fortsat er ”Byen”, og kommunen ikke agter at bruge dommen til at begære adkomst til arealet.

Efter min opfattelse er det åbenbart, at dommen har den retsvirkning, at lodsejerne i ejerlavet har mistet deres fælles ejendomsret til gadejorden, uanset om Roskilde Kommune bruger dommen til at begære adkomst til arealet eller ej. Det har ingen betydning, at der stadig står i tingbogen, at matrikelnummer 64 er ”Byens Gade”. Udstykningslovens § 46 bestemmer – som du også selv konstaterer i din redegørelse – at kommunen er rette ejer, når ingen andre kan godtgøre at have ejendomsret til arealet. Den afsagte dom fastslår, at begæringen om ejendomsdom ikke tages til følge. Heri ligger nødvendigvis en konstatering af, at Landsbyrådet og lodsejerne ikke har været i stand til at godtgøre, at lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til arealet. Dermed ejer Roskilde Kommune gadejorden (uanset om dette er tinglyst eller ej), medmindre der er nogen, som måtte kunne godtgøre, at de har vundet hævde over gadejorden. Hvis dommen står ved magt, så vil den øjeblikkelige virkning af dommen være, at Landsbyrådet ikke længere har nogen kompetence i gadejordsspørgsmål. Derfor vil lodsejerne og Landsbyrådet naturligvis heller ikke have mulighed for at søge ejendomsdom igen senere, når Roskilde Kommune har opfyldt sin forpligtelse til at udskille de offentlige veje. Når først lodsejerne har mistet ejendomsretten til gadejorden ved endelig dom, så kan de ikke få den tilbage ved en ny dom, medmindre de i mellemtiden har rådet over gadejorden i 20 år og dermed vundet hævde.

Hvis Roskilde Kommune beslutter at fastholde sin indsigelse vedrørende de offentlige veje på trods af, at indsigelsen har haft så indgribende retsvirkninger for lodsejerne og Landsbyrådet i Herringløse, så mener jeg, at man i det mindste kan forlange, at Roskilde Kommune først sikrer sig, at indsigelsen hviler på et solidt juridisk fundament.

Jeg skal derfor opfordre Roskilde Kommune til at indhente en juridisk vurdering af, om det var nødvendigt at fremsætte indsigelse som sket, gerne fra en ekstern advokat.

Det fremgår af din redegørelse, at den fremsatte indsigelser hviler på to antagelser. Det er disse to antagelser, som bør analyseres i dybden:

Du antager for det første, at den ønskede ejendomsdom vil fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje, som er registreret i matriklen. Du forklarer imidlertid ikke, hvorfor du mener, at det forholder sig sådan.

Efter min vurdering er din antagelse forkert. De offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, fordi de endnu ikke er blevet udskilt i medfør af § 61 i lov om offentlige veje, vil både før og efter en ejendomsdom være registreret i matriklen som offentlige veje. Roskilde Kommunes ejendomsret til de offentlige veje vil derfor også både før og efter en ejendomsdom følge direkte af lov. Det bemærkes, at en ejendomsdom som den foreliggende netop ikke støttes på hævdsbetragtninger, men på det forhold, at lodsejerne ikke har mistet deres ejendomsret til gadejorden ved passivitet (se den såkaldte Klitbakke-dom). En ejendomsdom, der blot bekræfter, at lodsejerne fortsat ejer gadejorden i fællesskab og repræsenteres af Landsbyrådet, vil ikke fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje. Det gælder så meget desto mere, hvis det i domsbegrundelsen – som foreslået af mig – noteres, at matrikelnummer 64 omfatter to offentlige veje, der (naturligvis) tilhører Roskilde Kommune i dennes egenskab af vejmyndighed.

Du antager for det andet, at det er nødvendigt at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden, inden der kan afsiges ejendomsdom vedrørende gadejorden. Du forklarer imidlertid ikke, hvorfor du mener, at det forholder sig sådan.

Efter min vurdering er din antagelse forkert. De offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, er indtegnet på det kort, som du har indsat i din redegørelse. Der opstår først behov for at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden i marken, når Roskilde Kommune iværksætter en udskillelse af de offentlige veje i medfør af § 61 i lov om offentlige veje. Det fremgår af § 3, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og de tilhørende vejledninger, at en udskillelse forudsætter, at der foreligger en erklæring om godkendelse af det afsatte skel fra ejerne af de ejendomme, arealet overføres fra. Det er derfor nødvendigt at afklare adkomstforholdet til gadejorden, inden der kan ske afsætning af skellet mellem de offentlige veje og gadejorden. Eventuelle tvister om skellets placering skal afklares ved skelforretning, jf. afsnit 7.2.2 i vejledningen om matrikulære arbejder. En skelforretning forudsætter, at gadejorden har en tinglyst ejer, jf. afsnit 7.2.2 i vejledningen om skelforretninger. Altså er en ejendomsdom vedrørende gadejorden i sidste ende en forudsætning for, at der kan ske afsætning af skellet mod gadejorden og udskillelse af de offentlige veje. Frem for at forhindre den ønskede ejendomsdom burde Roskilde

Kommune have hilst ejendomsdommen velkommen, fordi den gør det langt nemmere at udskille de offentlige veje i matriklen efterfølgende.

Jeg ser frem til at høre, om Roskilde Kommune vil indhente en juridisk vurdering af de to antagelser, som ligger til grund for kommunens indsigelse. Jeg ser endvidere frem til at høre, om dette kan ske inden påske.

Retten i Roskilde afsagde sin dom i sagen den 1. marts 2024. Ankefristen er fire uger. Roskilde Kommune har allerede brugt godt to uger på at fremkomme med en redegørelse, som på ingen måde er fyldestgørende. Såfremt Roskilde Kommune fastholder sin indsigelse, vil jeg den 2. april 2024 være nødsaget til at indgive en anke, der angiver Roskilde Kommune som indstævnte i sagen, medmindre Retten i Roskilde forinden har truffet beslutning om at genoptage sagen.

Jeg skal derfor anmode Roskilde Kommune om at afklare det juridiske grundlag for at fremsætte indsigelse mod den ønskede ejendomsdom inden påske og meget gerne i indeværende uge, så jeg på det grundlag kan vurdere, om Landsbyrådet skal forsøge at indgive en ankestævning med Roskilde Kommune som modpart på trods af de processuelle udfordringer ved et sådant tiltag.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat