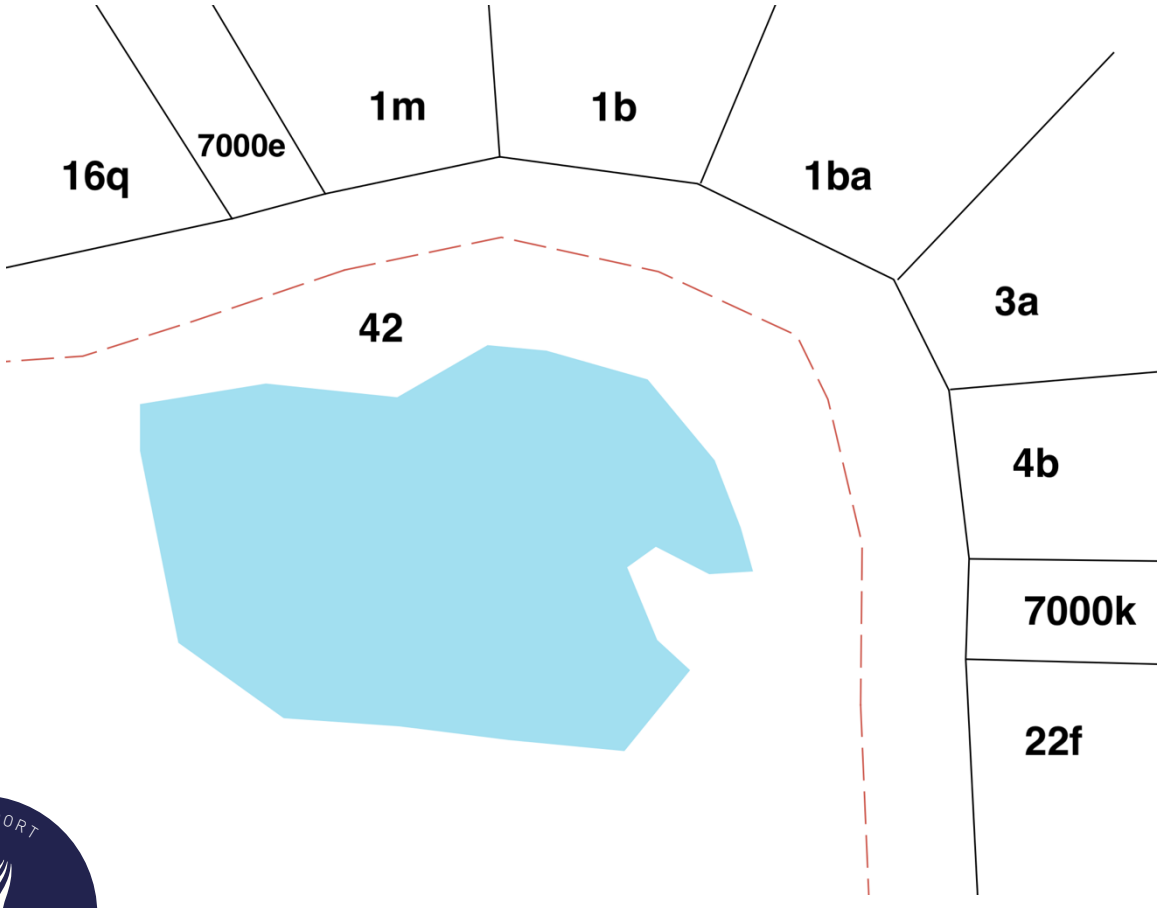
Master's Thesis

Surveying, Planning and Land Management, cand.geom

Sikring af adkomst ved ejendomme uden registreret ejerskab

Anton Kjærsig, Mads Niebuhr & Rolf Vestergård



STUDENT REPORT
AALBORG UNIVERSITY

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Femte studieår v/ Det Teknisk-Naturvidenskabelige Fakultet
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg

Titel:

Sikring af adkomst ved ejendomme uden registreret ejerskab

Projekt:

P10 - Speciale

Projektperiode:

Februar 2023 - Juni 2023

Projektgruppe:

Gruppe 9

Deltagere:

Anton Nielsen Kjærsig
Mads Haarup Niebuhr
Rolf Henrik Vestergård

Vejleder:

Finn Kjær Christensen

Sidetal: 88
Normalsider: 57
Afsluttet d. 02.06.2023

Synopsis:

Dette speciale omhandler ejendomsdom og hvordan der kan sikres adkomst til ejendomme uden registrerede ejere. Projektet søger i foranalysen at sætte forståelsesrammerne for sikring af adkomst gennem tinglysning, og hvordan der kan forekomme adkomstmangler til ejendomme. Herigennem bliver relevant lovgivning, som giver mulighed for adkomstsikring, analyseret. Fra opsamlingen af foranalysen kan det konkluderes at privatpersoner eller juridiske personer kan søge om ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, hvis der menes at være en uregistreret ejendomsret. Ligeledes kan kommuner med hjemmel i UL § 46 sikre sig ejendomsretten til gadejordsarealer eller lignende ejendomme.
I hovedanalysen bliver der analyseret, hvilket dokumentationskrav der er nødvendig i forbindelse med benyttelse af UL § 46 og RPL § 476, samt om kravene er mere lempelige for kommunen ved benyttelse af UL § 46 om at søge ejerskab over gadejordsarealer. Det udlægges heri, med analysen fra retspraksis, hvilke argumenter der bliver inddraget i forbindelse med at søge og modsige andre til ejendomsdom.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Abstract

This master's thesis analyses the documentation that is needed to secure ownership for properties without registered ownership in the Land Registry. Usually, a property will be without registered ownership if a mistake regarding the change of ownership has occurred and have not been rectified when the mistake happened. Some properties however have never had a specific registered owner as they are regarded as common property for the people of the town (Gadejord).

In the preliminary analysis of the thesis, the relevant legal basis, which regulates the area of the law is analysed. This includes an analysis of the Administration of Justice Act § 476 (Retsplejeloven) and the Law Providing for the Parcelling out of Estates § 46 (Udstykningsloven). Through this the written law is analysed regarding the wording, legislative material, and purpose of the law.

Through the preliminary analysis it is concluded that the documentation needed between the legislations is different, which leads to the problem formulation of the main analysis, where this difference is analysed. This is conducted through an analysis of the legal usage of the Administration of Justice Act § 476 and the Law Providing for the Parcelling out of Estates § 46.

Throughout the project, the chosen methodology is the Legal-Dogmatic method. This method is chosen as it is used to describe and analyse current law. Through the Legal-Dogmatic method a systematic analysis is conducted which leads to new knowledge about the usage of current law within the research field.

It is found that the documentation required for using the Law Providing for the Parcelling out of Estates § 46 is less extensive than what is required through the usage of the Administration of Justice Act § 476. However, the Law Providing for the Parcelling out of Estates § 46 is only a viable option in specific situations, regarding the common properties, described above, and can only be used by the municipality.

Forord

Nærværende projektrapport er den afsluttende specialeafhandling udarbejdet af tre landinspektørstuderende på fjerde semester af kandidatprogrammet 'Surveying Planning and Land Management' (SPLM). Specialeafhandlingen er et juridisk projekt med fokus på ejendomme uden registreret ejerskab, samt hvordan ejendomsretten kan sikres for disse.

Projektgruppen vil gerne rette en tak til vejleder, Finn Kjær Christensen, for sparring med projektgruppen gennem projektperioden.

Læsevejledning

Projektet anvender Harvardmetoden til kildehenvisning med forfatters efternavn og årstal for udgivelse, således '[Efternavn, Årstal]'. Litteraturlisten findes bagerst i projektet inden bilag. Der foretages kildehenvisninger på to forskellige måder, hvor kildehenvisninger efter punktum vedrører den pågældende sektion, mens kildehenvisninger før punktum gælder for den givne sætning. Det nøjagtige sted i litteraturen er enten angivet som 'sp', der definerer hvilken spalte eller som 's.', der definerer sidetal.

I projektet benævnes lovgivning, herunder lovtekster, bekendtgørelser og vejledninger med forkortelser. Disse ses på tabel 0.1, hvor forkortelse, lovnavn og reference fremgår. Domme og lovgivning er tilgået via Aalborg Universitets login på hjemmesiden Karnov Group.

Lovforkortelser	Lovnavn	Reference
DL	Danske Lov	LOV nr 11000 af 15/04/1683
ML	Lovbekendtgørelse om mortifikation af værdipapirer	LBKG nr 839 af 02/07/2015
RPL	Bekendtgørelse af lov om rettens pleje	LBK nr 1655 af 25/12/2022
TL	Lovbekendtgørelse om tinglysning	LBK nr 1075 af 30/09/2014
UL	Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen	LBK nr 769 af 07/06/2018

Tabel 0.1. Forkortelser for lovgivning og bekendtgørelser anvendt i projektet.

Indholdsfortegnelse

1 Indledning **7**

I Foranalyse **9**

2 Struktur og metode til foranalyse **10**
2.1 Retdogmatisk metode 10

3 Lovanalyse **13**
3.1 Ejendomsdom 14
3.2 Udstykningsloven § 46 16

4 Konklusion på foranalyse **19**
4.1 Problemformulering 20

II Hovedanalyse **21**

5 Struktur og metode til hovedanalysen **22**

6 Udvælgelse af domme **24**

7 Analyse af domme **27**
7.1 Kommunal sagsanlæggelse UL § 46 28
7.1.1 MAD.2009.926 28
7.1.2 U.2014.2591 32
7.2 Kommunal sagsanlæggelse RPL § 476 35
7.2.1 U.1943.492 35
7.2.2 U.1960.450 36
7.2.3 U.1980.1077 38
7.2.4 U.1982.956/2 40
7.3 Privat sagsanlæggelse RPL § 476 43
7.3.1 U.1937.1122 43
7.3.2 U.1966.629 45
7.3.3 U.1969.11 46
7.3.4 U.1969.967 49
7.3.5 U.1980.768 51
7.3.6 U.1982.949 52

7.3.7 U.1997.1401 . . . 54
7.3.8 B-1371-98 . . . 55
7.3.9 U.2017.804 . . . 59
7.3.10 U.2019.1823 . . . 60
7.3.11 BS-22811 . . . 61

8 Tværgående analyse **64**
8.1 Ejerråden . . . 64
8.2 Foreningsstyrke . . . 66
8.3 Hævd . . . 67
8.4 Procedurefejl . . . 69
8.5 Formelle adkomster . . . 69

9 Konklusion **71**

Litteratur **73**

Bilag A U.1960.747/2 **75**

Bilag B U.1974.773/1 **77**

Bilag C BS-22811 **80**

Indledning 1

I Danmark kan ejerskab og rettigheder over fast ejendom blive registreret i Tingbogen, jf. Tinglysningsloven (TL) § 7. Dette gøres for at bevise og dokumentere sin rettighed eller adkomst, samt at tinglysningen skaber en sikkerhed for adkomsthaver, panthavere og rettighedshaver mod tredjepart jf. TL § 10. Adkomsthaveren er defineret som den, som har beviseligt ejerskab over fast ejendom. Dette ejerskab kan sikres ved at lade det registrere i Tingbogen [Mortensen, 2019, note 48]. Panthaverne er disse som har tinglyst pant i ejendommen, typisk mod at have lånt penge til ejeren, eksempelvis i form af realkreditlån jf. TL § 10, stk. 3. I Tingbogen kan andre rettigheder end adkomst over bestemt fast ejendom ligeledes sikres. Disse udgør typisk servitutter, der giver rettighedshaver ret til at have begrænset adgang til ejendommen eller eventuelle ledninger liggende under ejendomme jf. TL § 10, stk. 5.

Tinglysning medfører en sikringsakt for adkomst- eller rettighedshaveren til en ejendom. Dog fremgår nogle ejendomme uden registreret adkomst, eller med en registreret adkomsthaver, som ikke længere eksisterer. Nogle af de ejendomme, som fremkommer uden adkomst, er matrikelnumre betegnet som 'gadejord' eller 'fælles ler- grus- og sandgrave' med flere i Matriklen. [Ramhøj, 2009, s. 416]

Disse ejendomme, der ikke blev matrikuleret, opstod omkring 1800-tallet i forbindelse med udskiftning og Jordfællesskabets ophævelse, hvor bønderne fik samlet landbrugsarealerne til deres ejendomme. Ejendommene fungerede som fællesarealer for beboerne i ejerlavet, hvor det også var muligt at have fælleseje i form af vandingsarealer, grusgrave eller lignende for de enkelte ejerlav. Gennem tiden var der ikke krævet særeje over ejendommene, hvorfor der ikke findes en registreret ejer. Gadejorde og lignende fællesarealer er senere hen blevet registreret i Matriklen, idet alle jordstykker i Danmark skulle matrikuleres. Dette afklarede dog ikke spørgsmålet om hvem der ejede disse fællesarealer. [Ramhøj, 1992, s. 255]

For den kommunale planlægning og landinspektørernes sagsbehandling kan administreringen af gadejord være vanskelig af den grund, at der som udgangspunkt ikke findes en adkomstberettiget. Det manglende ejerskab kan resultere i problemer ved matrikulære sager, da der skal foreligge accept eller informering af ejeren i forbindelse med sagen. Ved anvendelse af arealet opstår spørgsmålet om, hvem der skal give tilladelse, hvis arealet skal bruges til eksempelvis parkering, shelter, fælleshus eller lignende. Dermed er ejeren en vigtig brik i blandt andet matrikulær sagsbehandling. Problemet opstår ikke kun ved

ibrugtagning af arealet, men forekommer også ved eksisterende bygninger på arealet. Her er problemet, hvem der skal vedligeholde og administrere bygningen. [Mouritsen, 2021] [Hyttel, 2021]

Problemet om ejendomme uden adkomst forekommer også i tilfælde af konkursboer eller dødsboer, hvor ingen nye ejere er blevet registreret i den efterfølgende skifterets-proces. Når en ejer af en ejendom dør, igangsættes behandlingen af boet, og hvis arvingerne ikke ønsker at overtage en efterladt ejendom, har bobestyreren mulighed for at forsøge at sælge ejendommen ved fri handel eller på tvangsauktion. Hvis dette ikke lykkedes, kan det anmodes til Skifteretten at boet lukkes og ejendommen bliver herreløs. [Ramhøj, 2009, s. 416]

Det kan konstateres, at manglende adkomst ved fast ejendom udgør et problem for landinspektørerne i den matrikulære sagsbehandling, og den generelle administration og vedligeholdelse af disse ejendomme i den pågældende kommune. Det er derfor interessant at undersøge hvilket lovgrundlag og processer, der findes i Danmark til at sikre og/eller tillægge adkomst for disse ejendomme. For at undersøge dette er følgende initierende problem udarbejdet:

Hvordan kan der sikres adkomst til ejendomme, der ikke har eksisterende registrerede ejere?

I

Foranalyse

Struktur og metode til foranalyse 2

I nærværende kapitel vil den valgte metode samt strukturen på projektets foranalyse blive præsenteret. Herunder hvordan dette er med til at besvare det initierende problem for projektet, samt hvilken viden der skal opnås hertil.

Det initierende problem, præsenteret i projektets Indledning, har baggrund fra samfundsmæssige forhold, hvilket gør at projektet befinder sig indenfor samfundsvidenskaben. Dette indebærer aspekterne skabt imellem mennesker i et samfund, herunder retsvidenskab og disciplinen at behandle jura. [Klausen, 2017, s. 45]

For at besvare det initierende problem skal der skabes viden. Den viden der er brug for at tilvejebringe, er viden om hvilken lovgivning, der findes til adkomstsikring af fast ejendom, samt hvordan processen til dette foregår.

Denne viden bliver opnået gennem analyse af relevante lovbestemmelser. Ligeledes vil processen for benyttelsen af loven også blive analyseret. Derudover inkluderer analysen i hvilke situationer, der forekommer ejendomme uden registreret ejer. Derfor er det relevant at danne en forståelse for de gældende retsregler og fremgangsmåden med formålet om at fastlægge og beskrive gældende retsregler på området. Med baggrund i dette er det valgt at anvende retsdogmatisk metode.

Juridisk metode kunne også være valgt, da det omhandler fastlæggelse af et hændelsesforløb og dertilhørende retsregler, hvilket skal lede til en løsning af en konkret problemstilling [Munk-Hansen, 2018b, s. 194]. Denne metode sigter mod løsning af konkrete juridiske situationer, hvorfor projektet skulle tilpasses for at være egnet til denne analyse.

2.1 Retdogmatisk metode

Retsdogmatisk metode er en del af retsvidenskaben og er en tilgang til at analysere og beskrive den gældende ret. Formålet hermed er en systematisk analyse af retskilder, som ender ud med ny viden om den gældende ret. [Munk-Hansen, 2018b, s. 64] Retsdogmatikkens formål er ikke at løse konkrete problemstillinger, men at fastlægge retstilstanden ud fra en given problemstilling [Munk-Hansen, 2018b, s. 204]. Den retsdogmatiske metode er altså et analyseredskab til analyse af love og gældende ret

til et afgrænset undersøgelsesområde. Analysen skal forsøge at undlade retspolitik, da retspolitikken undersøger, hvordan loven *burde* være, og ikke nødvendigvis hvordan loven *er* [Munk-Hansen, 2018b, s. 214].

Den retsdogmatiske metode beskrives af Munk-Hansen [2018b, s. 205] som at have fem hovedpunkter som forskningsmetode:

- Beskrive og analyse gældende retsregler.
- Fastlægge almindelige retsprincipper- og regler.
- Systematisere gældende retsregler og analysere disse.
- Gennem analysen, finde nye perspektiver til retsreglerne.
- Præsentere retslig tvivl ud fra faktiske og hypotetiske konflikter, samt at kunne forholde sig hertil.

Først skal retsreglerne for det valgte undersøgelsesområde findes. Retsreglerne vil her være udgjort af retskilder i form af vedtagne love. Når retsreglerne er fundet, er det relevant at forstå hvordan disse skal fortolkes for at få en dybere forståelse af retskilderne. Det er relevant at analysere ordlyden af lovparagraffen, da et ord kan have flere betydninger. Som udgangspunkt anvendes ordlydsfortolkning, som er et fortolkningsprincip om at beskrive den 'naturlige forståelse' af en retskilde, heraf dens semantiske forståelse og kontekst i øvrige regler. Herved dannes en konsekvent og ensartet fortolkning, der skal sørge for at forudberegnelig retstilstand sikres. [Munk-Hansen, 2018b, s. 298-299]

Yderligere vil analysen af lovparagrafferne blive understøttet af formålsfortolkningsprincip, som bygger på skildringen mellem det objektive og subjektive fortolkningsprincip. [Munk-Hansen, 2018b, s. 304]

Det objektive fortolkningsprincip, som minder om ordlydsfortolkning, er en forståelse af bestemmelserne ud fra formålet med loven. Denne forståelse sættes op mod det subjektive fortolkningsprincip, der handler om at danne en forståelse af lovgiverens hensigt med retsreglen. [Munk-Hansen, 2018b, s. 303-304]

Det subjektive fortolkningsprincip bliver støttet af lovens forarbejder, hvilket omfatter de motiver der danner grundlag for at reglerne skulle vedtages. Dette er med til at belyse, formålet med reglerne fra lovgiverens perspektiv og lovens efterarbejder, som omfatter de tilkendegivelser og bemærkninger til når loven er blevet vedtaget. [Munk-Hansen, 2018b, s. 299-303]

Efter en forståelse er skabt for de gældende retsregler, kan denne, sammen med en undersøgelse og analyse af retspraksis, være med til at fastlægge almindelige retsprincipper- og regler. Det er relevant at inddrage retspraksis for en given lov, da dette giver indblik i, hvordan lovens skrevne bestemmelse har indflydelse på benyttelsesrammen. [Munk-Hansen, 2018b, s. 222]

Det er vigtigt at have en systematisk tilgang til analysen, når retsdogmatisk metode

benyttes. Systematikken kan gennem retsdogmatikken have forskellige udformninger, da alt systematik indenfor retsdogmatikken er skabt til at belyse ét eller flere formål. Det er altså formålet med analysen, der sætter rammerne for, hvordan analyse og resultater skal systematiseres. [Munk-Hansen, 2018b, s. 218] Dette er med til at udfolde forståelsesrammen af, hvilke retsprincipper der falder under en given regel, samt hvilke principper der skal tillægges vægt i analysen. Det kan dermed være en fordel at gruppere forskellige retsprincipper, som er udledt af retspraksis til at kunne enkeltvis analyse dennes vægt i den samlede forståelse af benyttelsesrammen. [Munk-Hansen, 2018b, s. 216-218] Analysen ender altså ud med ét sæt principper, som fastlægger i hvilke situationer, en given lovhjemmel kan benyttes.

Til at besvare den initierende problemstilling, præsenteret i Indledningen, fokuseres der på det første hovedpunkt, da gældende love og retsregler for, hvordan adkomst sikres for ejendomme uden eksisterende registrerede ejere, fastlægges, beskrives og analyseres. Retskilderne som benyttes i foranalysen er altså gældende love og deres lovforarbejder for dette retsområde. Konkret indebærer det en beskrivelse af gældende retsregler for sikring af adkomst, som typisk foregår gennem Tinglysningsloven (TL), samt beskrivelse og analyse af Retsplejelovens (RPL) § 476 og Udstykningslovens (UL) § 46. De to sidstnævnte lovparagraffer fastlægger reglerne for, hvordan adkomst kan sikres, hvis adkomstspørgsmålet omhandler ejendomme, hvor der enten ikke eksisterer en registreret ejer, eller der er tvister om adkomstforholdet for ejendommen, hvorfor disse er inddraget i analysen.

Lovanalyse 3

Når ejendomsretten til fast ejendom skal sikres mod tredjepart, skal denne, jf. TL § 1, lyses i Tingbogen. Typisk vil dette ske ved ejerskifte, gennem tinglysning af et skøde, som består af de relevante informationer om overdragelsen af ejendomsretten, jf. TL § 6. Informationerne i skødet indebærer blandt andet ejendommens adresse og matrikelnummer, samt personnummer og øvrig nødvendig identifikation på de involverede parter i ejendomsoverdragelsen, jf. TL § 9.

I nogle tilfælde stemmer det faktiske ejerskab og det registrerede ejerskab ikke overens. Årsagerne hertil kan skyldes, at ejerskiftet ved ejendomshandel eller arv ikke er blevet registreret, hvilket medfører at den forrige ejer, eller boet herefter, fortsat står med det registrerede ejerskab, eller at ejendommen henligger uden registreret ejerskab [Ramhøj, 2009, s. 418-419]. Det er ikke et krav at en aftale om fast ejendom skal tinglyses, men i langt de fleste tilfælde vil tinglysningen finde sted for at sikre begge aftaleparter, og for at kunne dokumentere aftalens vilkår, jf. TL § 1. Er den korrekte adkomst ikke tinglyst, kan der opstå tvister, hvis der ønskes pant i ejendommen eller der på anden måde ønskes servitutrettighed over ejendommen. Dette skyldes, at før en rettighed kan sikres ved tinglysning, skal den registrerede ejers accept være til stede, jf. TL § 7, stk. 3. Ønskes det at sikre sin utinglyste ejendomsret, kan dette gøres ved en ejendomsdom jf. RPL § 476, hvor det skal kunne sandsynliggøres, at rekvirenten er den faktiske ejer, og der må ikke være tvivl herfor med henhold til et eventuel registreret ejerskab jf. TL § 10 [Ramhøj, 2009, s. 416].

I andre tilfælde er der aldrig blevet registreret ejerskab i Tingbogen. Dette kan skyldes flere årsager, men vil typisk være ejendomme som ved Jordfællesskabets ophævelse, i årene omkring år 1800, ikke blev fordelt, og stod tilbage som fælleseje for lodsejerne og beboerne i ejerlavet [Ramhøj, 2009, s. 416]. Disse ejendomme består typisk af gadearealer, ældre fælles ler- og sandgrave, gadekær og lignende, og er som oftest registreret i Tingbogen som med denne betegnelse, og har ingen specifik adkomsthaver [Ramhøj, 2009, s. 416]. Med UL § 46 antages det at kommunen, hvori en pågældende ejendom er beliggende, er adkomsthaver til disse arealer. Dog skal kommunalbestyrelsen aktivt begære deres adkomst over en given ejendom, før dette kan registreres i Tingbogen, jf. UL § 46, stk. 2.
I dette kapitel vil lovgrundlaget, der muliggør at ejerskab kan blive registreret i de ovennævnte tilfælde, blive analyseret. Dette indebærer en lovanalyse af Retsplejelovens § 476 og Udstykningslovens § 46, som sætter reglerne for private og offentlige berigtigelser af det registrerede ejerskab over fast ejendom.

3.1 Ejendomsdom

En ejendomsdom består af et retsmøde i den lokale retskreds, hvor adkomsten til den omhandlende ejendom fastlægges [Kruse, 1951, s. 595]. Denne fastlæggelse sker på baggrund af det fremlagte bevismateriale, som rekvirenten, og de som måtte have indsigelser, har kunne fremskaffe og fremlægge til domstolen jf. ML §§ 5 og 7. Hjemlen til at søge en ejendomsdom findes i Retsplejelovens (RPL) § 476, som lyder:

> *"Når nogen vil søge ejendomsdom efter forudgående offentlig indkaldelse, kommer bestemmelserne i lov om mortifikation af værdipapirer §§ 3-7 og § 8, stk. 1, til anvendelse med de lempelser, der følger af forholdenes forskellighed.*
>
> *Stk. 2. Angår sagen en fast ejendom, anlægges den ved byretten på det sted, hvor ejendommen ligger.*
>
> *Stk. 3. Det har sit forblivende ved den gældende rets regler om adgangen til at søge sådan ejendomsdom såvel som om retsvirkningerne af den."*

Begrebet ejendomsdom kommer fra det gamle Lavhævd, kendt fra Danske Lov 5.5.5. Lavhævd blev heri beskrevet som en adkomstberigtigelse over en ejendom der var arvet, købt, foræret ved gave eller fordelt ved 'mageskift' med flere, uden at adkomsten var blevet registreret. Dog blev bestemmelsen om Lavhævd i Danske Lov forældet da Retsplejeloven blev indført i 1916, og erstattede 'Lavhævd' med 'Ejendomsdom'. En af hovedårsagerne til forældelsen skyldes dokumentationskravet før en dommer kunne fastlægge adkomstspørgsmålet. Ved lavhævd skulle ejendomsretten bevises, mens ejendomsretten blot skal sandsynliggøres ved en ejendomsdom. [Carstensen, 1976, s. 30-31]

Med hjemmel i Retsplejeloven § 476 kan enhver, som mener at have uregistreret ejendomsret til en ejendom, søge om tilladelse til at indkalde til en ejendomsdom. Den uregistrerede ejendomsret skal dække ejendommens fulde udstrækning, da der i RPL § 476 ikke kan tages stilling til ejendommens grænser, men kun til adkomsten [U.2014.2591, s. 2593]. Ansøgningen om en sådan indkaldelse, skal indgives til den lokale retskreds, jf. RPL § 476, stk. 2. Gives der tilladelse til at rekvirenten kan søge en ejendomsdom, skal processen fastlagt i Mortifikationsloven §§ 3-7 samt § 8, stk. 1, følges.

Forinden der kan indkaldes til en ejendomsdom, skal der fra rekvirentens side foreligge tilstrækkelig dokumentation, som sandsynliggør dennes adkomst til den pågældende ejendom [Kruse, 1951, s. 595]. Dokumentationen, som rekvirenten skal forelægge, skal sandsynliggøre adkomsten i en sådan grad, at der ikke kan opstå tvivl om hvilken ejendom der omtales. Samtidig skal det sandsynliggøres, at rekvirenten er den rette adkomsthaver, og skal kunne forklare hvorfor adkomsten ikke er registreret, samt hvornår denne blev adkomsthaver, jf. ML § 4. Ved begæring om ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476 indkalder Byretten til et indledende retsmøde, hvor dokumentationen fremlægges. Til det

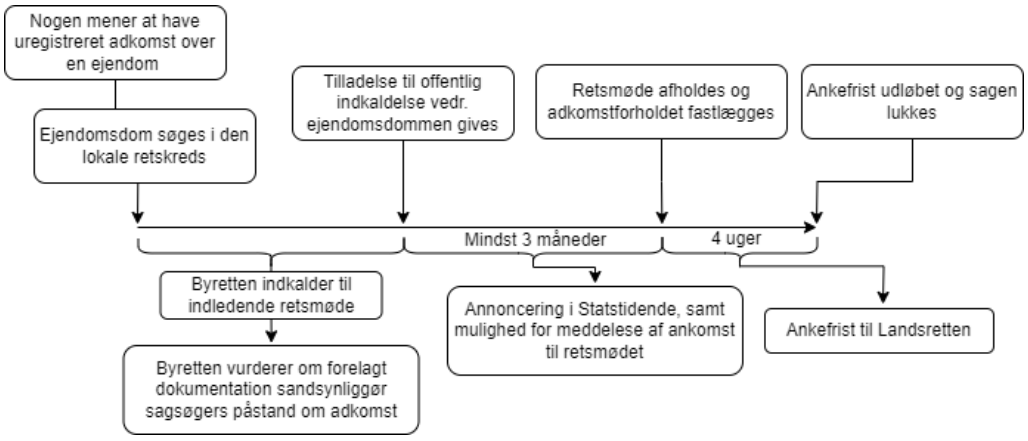
indledende retsmøde indkalder Byretten, så vidt muligt, enhver som Byretten vurderer kunne have indsigelser eller øvrig væsentlig information om adkomstforholdet jf. ML § 5.

Findes der tilstrækkelig dokumentation for at rekvirenten skulle være den korrekte ejer af en ejendom, giver Byretten tilladelse til en offentlig indkaldelse til et retsmøde, hvor enhver som måtte have indsigelser til rekvirentens søgsmål, kan frembringe dokumentation herfor [Kruse, 1951, s. 595]. Når Byretten giver tilladelse til at en ejendomsdom kan foregå, gives Tinglysningsretten besked herom, og der lyses et notat på den pågældende ejendom om hvor og hvornår retsmødet finder sted. Derudover skal rekvirenten sørge for, at indkaldelsen til retsmødet annonceres i Statstidende, som udkommer én gang i kvartalet, samt eventuelle øvrige medier som Byretten finder relevante for indkaldelsen, jf. ML § 6, stk. 3, således at enhver, som måtte have indsigelser, har mulighed for at meddele sit fremmøde. Mellem annonceringen i Statstidende og selve retsmødet skal der gå mindst 3 måneder, jf. ML § 6, stk. 5.

Fremkommer ingen indsigelser på retsmødet til rekvirentens søgsmål, afsiger Byretten en ejendomsdom i dennes favør, og adkomsten til den pågældende ejendom kan registreres af rekvirenten [Kruse, 1951, s. 595]. Findes der derimod indsigelser mod rekvirentens påstand om adkomst, skal dommeren afgøre om disse indsigelser påviser, at rekvirenten ikke er den korrekte adkomsthaver, og ejendommens adkomst forbliver uændret, jf. ML § 7.

Efter retsmødet hvor dommeren har afsagt dom vedrørende adkomstspørgsmålet, er der 4 uger hvori dommens afgørelse kan ankes til Landsretten, og eventuelt Højesteret efterfølgende, jf. RPL § 372. Ejendomsdommen er først gyldig, når sagen er endelig afsluttet, hvilket betyder at dommen først er gyldig, når ankefristen er udløbet, jf. ML § 8, stk. 1.

Processen for en ejendomsdom kan ses på figur 3.1. Figuren tager udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af en ejendomsdom, samt ML §§ 3-7 og § 8, stk. 1.



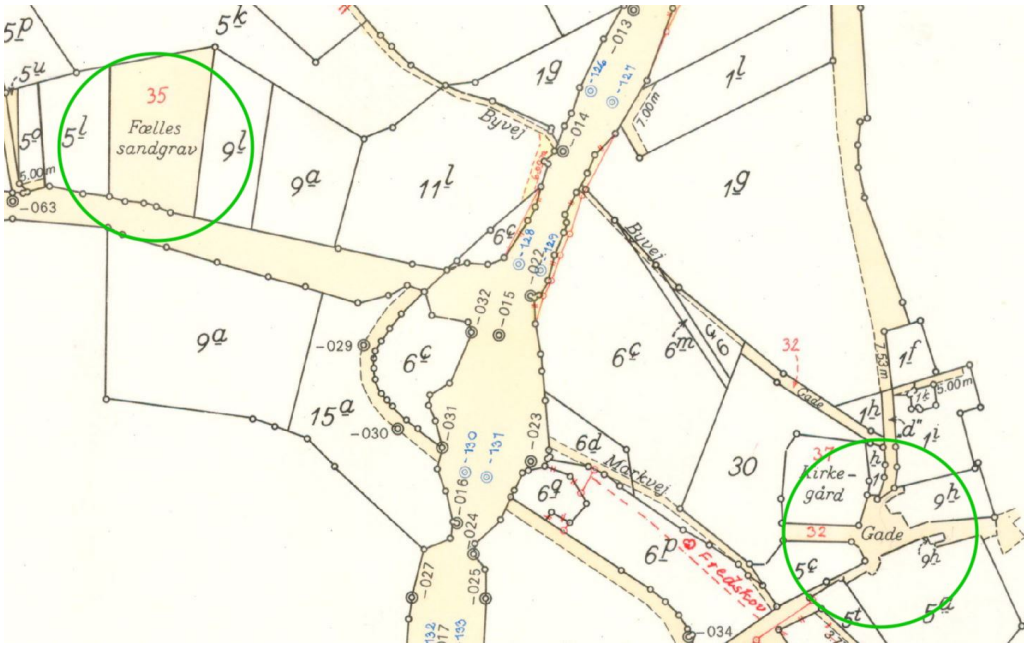
Figur 3.1. Proces for ejendomsdom jf. ML §§ 3-7 og § 8, stk. 1.

Når dommens ankefrist er udløbet og dommen er endelig, kan rekvirenten meddele Tinglysningsretten om dommens udfald, og derigennem få registreret adkomsten over den

omhandlende ejendom i Tingbogen, jf. TL § 12, stk 1.

3.2 Udstykningsloven § 46

I Matriklen forekommer det i visse tilfælde, at en ejendom er noteret som 'Gadejord', 'Fælles grusgrav', 'Fælles jord' og lignende [Sørensen, 2019, Note 96]. Ejendomme med denne notering stammer fra før udskiftningen, hvor gårdene i landsbyerne havde mindre andele af byens marker, og man i byerne var fælles om grusgraven, bygaden, gadekæret og lignende. Efter udskiftningen, hvor landsbygårdene fik samlet deres marker omkring gården, fortsatte disse ejendomme til fælles benyttelse for landsbyens gårde [Ramhøj, 2009]. Ejendommene er optaget i Matriklen og kan findes på såvel gældende matrikelkort og historiske matrikelkort, hvor ejendommene er tydeligere og mere fremhævet. Et eksempel på sådanne noteringer kan ses, markeret med grønne cirkler, på figur 3.2, der viser et udsnit af det historiske matrikelkort fra perioden 1970-1997 i ejerlavet Gravlev By, Gravlev.



Figur 3.2. Eksempel på notering i Matriklen som 'Gade' og 'Fælles Sandgrav'. Udsnit af plan 4 for ejerlav Gravlev By, Gravlev, 1970-1997 [Historiske Kort På Nettet, 2023].

Arealer som disse har som udgangspunkt ingen adkomst registreret i Tingbogen [Ramhøj, 2009]. Adkomsten til denne type ejendomme, formodes at ligge ved den kommune, hvori ejendommen er beliggende jf. UL § 46, stk. 1:

Udstykningsloven § 46, stk. 1

Et areal, der før forordningen af 23. april 1781 om Jordfællesskabets Ophævelse var til fælles brug for samtlige bymænd eller hartkornsejere, og som til stadighed har været registreret i matriklen som et areal til denne brug, anses for at tilhøre vedkommende kommune, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet

Bestemmelsen i UL § 46, stk. 1, hjemler ikke kommunens ejendomsret og brugsret til ejendommen, da bestemmelsen blot udgør en antagelse om kommunens adkomst. Det betyder, at hvis kommunen ønsker at benytte arealet, skal deres adkomst tinglyses i Tingbogen. Dette kan realiseres i processen fastlagt i TL § 52 a, stk. 2-4, efter kommunalbestyrelsens begæring om ejerskabet, jf. UL § 46, stk. 2:

Udstykningsloven § 46, stk. 2

Såfremt kommunalbestyrelsen begærer adkomst til arealet tinglyst, gælder reglerne i tinglysningslovens § 52 a, stk. 2-4. Begæringen om tinglysning skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommes matrikelbetegnelser

Bestemmelsen i UL § 46, stk. 2, er vigtig, da kommunen ellers ville tro jf. formodningsreglen, at det hjemler en rettighed til retlig råden, hvilket ikke er tilfældet. Udstykningslovens § 46 blev indført ved lovens ikrafttrædelse i 1991, og var en ny bestemmelse fra tidligere lovgivning på området. Formålet med indførelsen af UL § 46 var at lette administrationen af ovennævnte ejendomme. Kommunerne havde på sin vis overtaget administrationen over disse typer af ejendomme, men havde ikke hjemmel til retligt at disponere over ejendommene, hvilket medførte at, for eksempel, matrikulære sager var tæt på umulige at gennemføre [Folketinget, 1989, sp. 423-424].

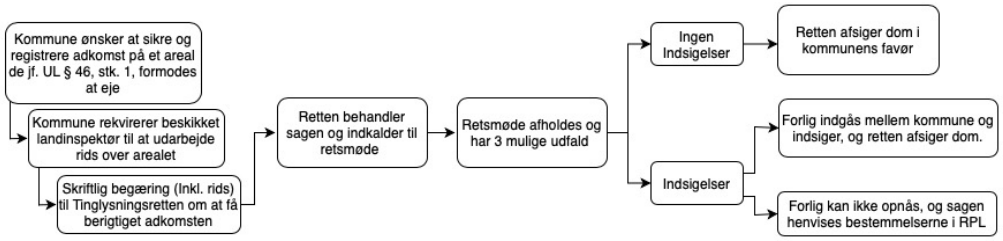
Det er altså med UL § 46 muligt for kommunalbestyrelsen at begære adkomst over gadejordsarealer indenfor kommunegrænsen, og derigennem blive registreret som ejer af ejendommen i Tingbogen. Ønskes dette, skal kommunalbestyrelsen, som tidligere nævnt, følge reglerne fastlagt i TL § 52 a, stk. 2-4.

Dette medfører, at kommunalbestyrelsen skriftligt skal begære sin adkomst over en given ejendom, som opfylder kravene fastlagt i UL § 46, stk. 1, til Tinglysningsretten. I denne skriftlige begæring skal der indgå et rids over den pågældende ejendoms grænser, samt oversigt over tilgrænsende matrikelnumre. Dette rids skal være udarbejdet af en beskikket landinspektør. Herefter indkalder Tinglysningsretten til retsmøde, hvor enhver som måtte have indsigelser kan melde sin ankomst. Indkaldelsen til mødet indebærer, at

naboejendommene underrettes om mødet, en annoncering i Statstidende og eventuelt en annoncering i lokale dagblade eller aviser, jf. TL § 52 a, stk. 2.

Ved afholdelsen af retsmødet er udgangspunktet, at kommunalbestyrelsens begæring om adkomst imødekommes, og deres ejerskab registreres i Tingbogen. Dog kan der forekomme indsigelser til retsmødet, som ændrer dette udgangspunkt. Før indsigelser bliver tilgodeset, skal de kunne sandsynliggøre, at kommunen ikke er den retmæssige ejer over hele eller noget af arealet. I den forbindelse er det ikke nok at hævde eller bevise, at ens ejendom tilhørte det gamle bylav [Folketinget, 1989, sp. 424]. Det skal kunne sandsynliggøres, at kommunen ikke administrerer ejendommen ,og at den i stedet er vedligeholdt af bylauget eller lignende lokalt laug. I situationer med én eller flere indsigelser, forsøger Tinglysningsretten at få parterne til at indgå forlig. Lykkedes dette, afsiger Tinglysningsretten dom og forliget bliver gyldiggjort. Kan der ikke indgås forlig, forbliver registreringen i Tingbogen som før retsmødet, og sagen bliver henvist til at følge bestemmelserne i Retsplejeloven vedrørende ejendomsdom. Kommer der ingen indsigelser til retsmødet, bliver kommunens adkomst registreret i Tingbogen. [Ramhøj, 1992, s. 256]

Processen for kommunens begæring og registrering af adkomst over arealer omfattet af UL § 46, stk. 1, kan ses på figur 3.3.



Figur 3.3. Processen når en Kommune ønsker at sikre deres adkomst til et gadejord eller lignende ejendomme.

Konklusion på foranalyse 4

I foranalysen er det undersøgt, hvordan der kan sikres adkomst til fast ejendom i situationer, hvor der ikke findes eksisterende registrerede ejere. Dette undersøges for at kunne besvare det initierende problem:

Hvordan kan der sikres adkomst til ejendomme, der ikke har eksisterende registrerede ejere?

De omtalte ejendomme, uden eksisterende registrerede ejere, kan opstå af flere årsager. Typisk ses det ved de såkaldte 'gadejords ejendomme' som de blev beskrevet i afsnit 3.2 på side 16, der er omfattet af UL § 46, stk. 1, men kan også fremkomme ved tidligere utinglyst ejerskifte. Med utinglyste ejerskifte forstås ejendomshandler, hvor et eller flere matrikelnumre ikke er blevet tinglyst, og den tidligere ejer forsat står registreret i Tingbogen. Dette kan lade sig gøre, da det ikke er et lovkrav om at tinglyse ejerskifter. Dog vil det i langt de fleste ejendomshandler være tinglyst, da der typisk stiftets pant fra et realkreditinstitut i en ejendom ved handel. Det kan også fremkomme, såfremt en ejendom bestående af flere matrikelnumre handles, og der i skødet ikke fremgår en fuldkommen liste af matrikelnumre. Endeligt ses det også i Skifteretten ved dødsboer, hvor et matrikelnummer bliver forglemt i behandlingen.

Hvis en privatperson eller juridisk person mener at have uregistreret adkomst over en ejendom, kan der søges en ejendomsdom over ejendommen med hjemmel i RPL § 476. En ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476 følger proceduren fastlagt i ML §§ 3-7 og § 8, stk. 1, og kræver at rekvirenten kan sandsynliggøre sit ejerskab. En sådan sandsynliggørelse indebærer blandt andet en nøjagtig beskrivelse af, hvorfor rekvirenten mener at have adkomst, samt hvorfor denne ikke er registreret. Ligeledes understøttes der med dokumentation som forklarer, hvornår og hvordan rekvirenten har mistet eventuel adkomstdokumentation. Ud fra dokumentation, frembragt af rekvirent og eventuelle indsigelser, vurderer Byretten om der er grundlag for en ejendomsdom, hvilket betyder at Byretten kan afvise ansøgningen om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom, hvis rekvirenten ikke har tilstrækkelig dokumentation, som sandsynliggør dennes påstand.

I analysen af UL § 46 er det udledt, at arealer noteret som gadejord eller lignende i Matriklen omfattet af UL § 46, stk. 1, formodes at være kommunalt eje. Trods det formodede ejerskab, kan kommunen ikke anvende og råde over ejendommen, førend adkomsten er sikret i Tingbogen. Denne sikring sker i processen anført i TL § 52 a, stk. 2-4,

og kommunen skal jf. UL § 46, stk. 2, følge denne proces og derigennem begære sin adkomst til Tinglysningsretten. Enhver som måtte have indsigelser hertil, skal indgive disse til det retsmøde, som skal afgøre adkomstspørgsmålet. Kommer der ingen indsigelser, registreres den pågældende kommune som adkomsthaver over ejendommen i Tingbogen.

Det kan altså konkluderes at der i nuværende lovgivning er mulighed for at få tillagt ejerskab over de typer af ejendomme, der er uden registreret ejerskab. Hvilken af de beskrevne lovbestemmelser der kan anvendes, afhænger af den pågældende ejendom og enkelte situation. Fælles for processerne er, at adkomstspørgsmålet bliver afgjort på et retsmøde, hvor enhver som måtte have indsigelser til den frembragte adkomstpåstand, kan komme med sine indsigelser, hvilket kan have indflydelse på udfaldet af retsmødet.

Der er fundet forskel på de to processer i dokumentationen påkrævet før en indkaldelse til et retsmøde kan finde sted. Søges en ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, skal rekvirenten sandsynliggøre overfor Byretten i den lokale retskreds, at denne er den rette adkomsthaver, før en tilladelse til indkaldelse gives. Disse krav findes ikke i UL § 46. Kommunalbestyrelsen skal blot skriftligt begære sin adkomst til Tinglysningsretten, hvorefter der indkaldes til retsmøde. Dog kan UL § 46 kun benyttes til at få tillagt adkomst over en ejendom, såfremt ejendommen er omfattet af betingelserne beskrevet i UL § 46, stk. 1. Derudover er det kun kommunalbestyrelsen, hvor ejendommen er beliggende, som kan benytte UL § 46 som hjemmel til at få registreret ejerskab.

Dette giver anledning til at opstille følgende problemformulering:

4.1 Problemformulering

Er der mere lempelige krav til det offentlige for at få tillagt ejerskab over ejendomme uden registreret ejerskab, når de kan benytte sig af UL § 46, og hvilken dokumentation er nødvendig for at kunne sandsynliggøre sin adkomst samt modsige sig rekvirentens påstand om adkomst?

Med denne problemformulering vil det undersøges hvilket dokumentationskrav, som er påkrævet før RPL § 476 og UL § 46 finder anvendelse. Det ønskes at undersøge om der forskel i det dokumentationskrav, der skal til for at sandsynliggøre uregistreret kommunalt ejerskab med hjemmel i UL § 46 og uregistreret privat ejerskab med hjemmel i RPL § 476. Ligeledes ønskes det at undersøge rammerne for, hvornår lovbestemmelserne finder anvendelse, i henhold til såvel dokumentation og ejendomstype.

II

Hovedanalyse

Struktur og metode til hovedanalysen 5

I nærværende kapitel vil strukturen for hovedanalysen blive præsenteret og beskrevet. Ligeledes vil der redegøres for metodevalg i hovedanalysen, samt hvordan metoden er med til at besvare problemformuleringen, præsenteret i afsnit 4.1 på side 20.

Til at besvare denne problemformulering, vil retsdogmatisk metode, ligesom i foranalysen, blive benyttet. Den grundlæggende metode stemmer overens med den beskrevet i afsnit 2.1 på side 10, men frem for at analysere gældende retsregler gennem den vedtagne lov, analyseres retspraksis for retsområdet.

I afsnit 2.1 på side 10 blev der præsenteret fem hovedpunkter for retsdogmatikken som forskingsmetode, hvilket lød:

- Beskrive og analyse gældende retsregler.
- Fastlægge almindelige retsprincipper- og regler.
- Systematisere gældende retsregler og analysere disse.
- Gennem analysen, finde nye perspektiver til retsreglerne.
- Præsentere retslig tvivl ud fra faktiske og hypotetiske konflikter, samt at kunne forholde sig hertil.

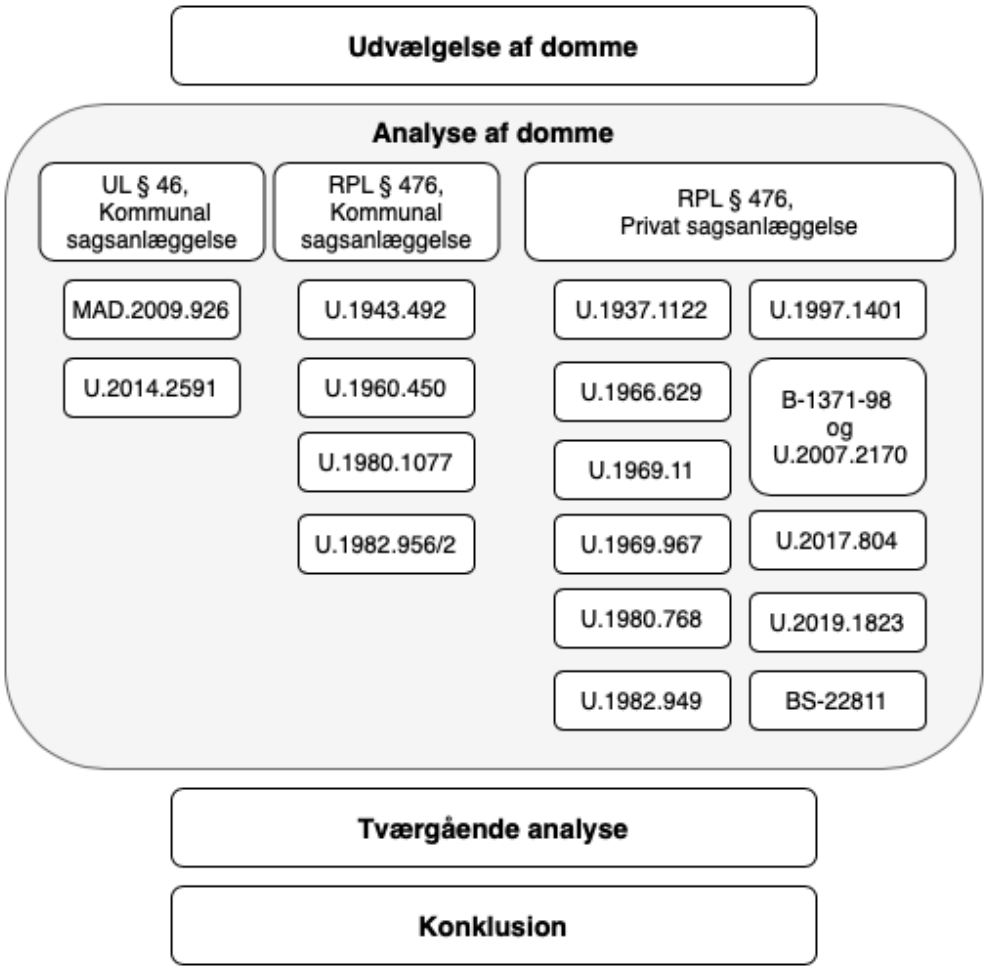
[Munk-Hansen, 2018b, s. 205]

I hovedanalysen vil de fire sidstnævnte punkter udgøre grundtankerne for metodebenyttelsen, som blev beskrevet på side 10. Disse passer til analysen, da den information der vil blive benyttet, er udgjort af retspraksis, som omhandler ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, eller kommunal begæring af adkomst med hjemmel i UL § 46.

I den første del af hovedanalysen vil de inddragede domme analyseres enkeltvis. Dette giver mulighed for at sammenligne resultaterne i den efterfølgende tværgående analyse, hvor der på tværs af de enkelte domme udledes tendenser, som bidrager til at fastlægge benyttelsesrammen for henholdsvis RPL § 476 og UL § 46. I den tværgående analyse, vil systematikken fra den retsdogmatiske metode udgøre en vigtig brik i strukturen og resultatet af analysen. Tendenserne som analyseres i den tværgående analyse, vil blive inddelt i grupper og undergrupper. Dette er med det til at fastlægge, hvilke grupper af tendenser som falder inden for benyttelsesrammen for tilkendelse af ejendomsret med

grundlag i RPL § 476 og UL § 46.

Projektets hovedanalyse vil være inddelt i tre kapitler, hvoraf det første kapitel vil præsentere de domme for undersøgelsesområdet, der vil blive inkluderet i analysen. Her vil dommene være inddelt i tre kategorier; Kommunal sagsanlæggelse med hjemmel i UL § 46, Kommunal sagsanlæggelse med hjemmel i RPL § 476 og Privat sagsanlæggelse med hjemmel i RPL § 476. Kapitlet vil samtidig udrede, hvordan disse domme er fremfundet samt hvorfor de er inkluderet.
Efterfølgende kapitel udgøres af en analyse af de enkelte domme, forud for den tværgående analyse i det tredje kapitel. Analysen af de enkelte domme er inddelt i de tre ovennævnte kategorier, hvor analyserækkefølgen vil være årstalsbestemt, med den ældste dom først og nyeste sidst. I det sidste kapitel vil tendenserne fra de enkelte domsanalyser blive analyseret i en tværgående analyse. Formålet med denne analyse er at udpege tendenser som går igen på tværs af dommene, således en forståelse for benyttelsesrammen af henholdsvis RPL § 476 og UL § 46. Strukturen for hovedanalysen kan ses på strukturdiagrammet på figur 5.1.



Figur 5.1. Stukturdiagram for hovedanalysen.

Udvælgelse af domme 6

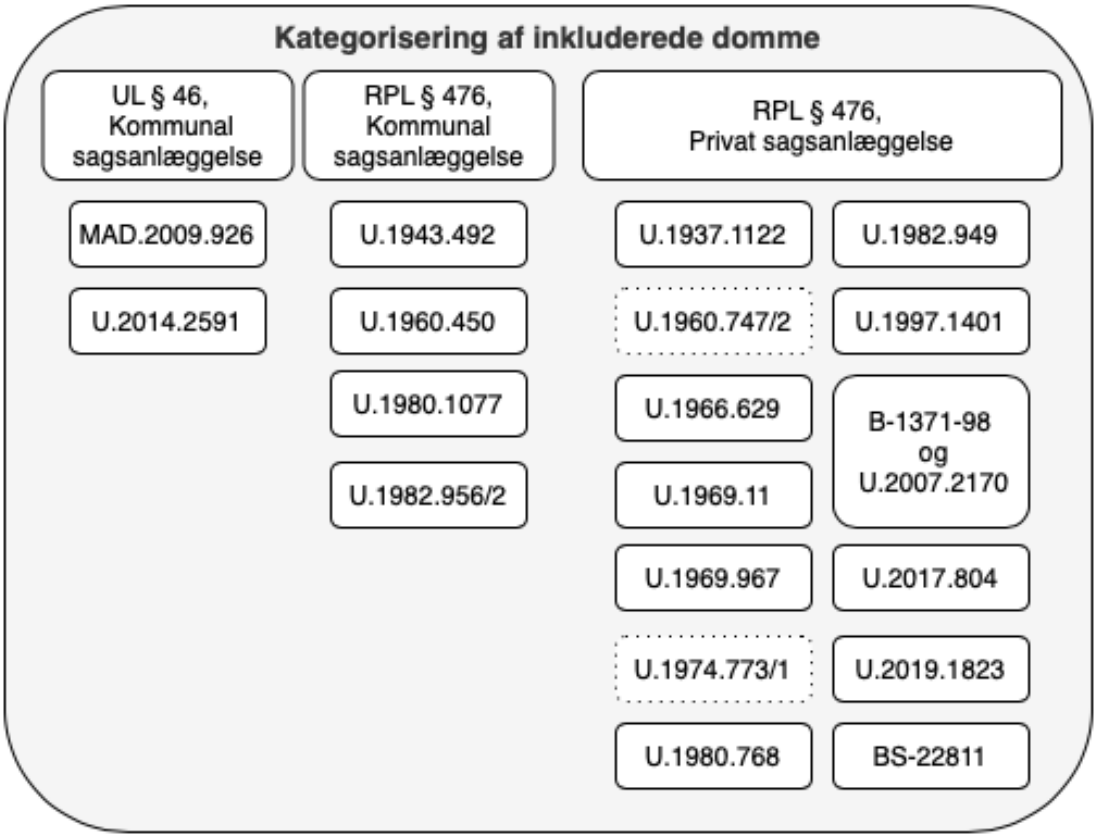
For at kunne besvare problemformuleringen vil der undersøges hvilke dokumentationskrav, der er nødvendige for at opnå ejerskab på ejendomme uden adkomst, samt om kravene er mere lempelige for offentlige myndigheder, i og med at de kan benytte UL § 46. Derfor vil der i dette kapitel fokuseres på at analysere domme, der tager udgangspunkt i ejendomsdomme med tilgangen af retsdogmatisk metode, som beskrevet i afsnit 5 på side 22. Dette vil give en bedre forståelse for anvendelsen af de gældende retsregler i retspraksis, hvilket skal danne nye perspektiver om, hvordan retsreglerne bliver håndhævet samt hvilke konflikter, der kan opstå ved benyttelse af disse i praksis. Herunder om dommene danner præjudikatværdi, altså at lignende sager bliver behandlet efter samme forhold i fremtiden [Munk-Hansen, 2018b, s. 323].

Fremgangsmåden til hvordan disse domme tilgås er gennem portalen Karnov Group, hvilket udbyder relevant viden angående retsregler, heriblandt kendelser fra retspraksis. For at kunne udvælge domme, der er relevante til at besvare problemformuleringen, er der valgt at fokusere på søgekriterierne; UL § 46, RPL § 476 og Ejendomsdom. Disse er valgt da de fokuserer på de termer, som blev fundet i kapitel 3 på side 13 'Lovanalyse', og er centrale for undersøgelsesområdet og ejendomsdomme.

Ud fra disse søgekriterier bliver der sorteret efter, om dommen har en væsentlig afgørelse for benyttelse af ejendomsdom samt om de konflikter der opstår i de pågældende domme, kan understøtte besvarelsen af problemformuleringen. Her er der tilgået de domme, som er udskrevet i Ugeskrift for Retsvæsen (U) eller Miljøretlige Afgørelser Domme (MAD) i deres højeste instans, for at undersøge relevante afgørelser, der kan have betydning i lignende domme.

Ud fra søgekriterierne og sortering af væsentlige domme, blev der fundet 18 relevante domme. Yderligere har der været kontakt med Silkeborg Kommune, hvor de præsenterede den seneste ejendomsdom, de havde været involveret i hos Byretten i Viborg, for at klarlægge at undersøgelsesområdet har relevans i nyere tid. Derigennem er sagsnummer BS-22811 inkluderet.

Dommene er i analysen sorteret ud fra den anvendte lovhjemmel, samt om det er en privat eller offentlig anlagt sag. Oversigten for inddelingen kan ses på figur 6.1 på næste side.



Figur 6.1. Oversigt for kategorisering af dommene i analysen. De stiplede bokse, henholdsvis U.1960.747/2 og U.1974.773/1, henviser til domme som ikke bliver uddybet yderligere i domsanalysen.

Som det første vil der analyseres to domme, MAD.2009.926 og U.2014.2591, hvor en kommune anvender UL § 46 i deres begæring om adkomst, da denne paragraf kun kan benyttes i de situationer, hvor ejendommen omhandler gadejordsarealer eller lignende, som beskrevet i afsnit 3.2 på side 16 i foranalysen.

Efterfølgende analyseres der fire domme, hvor Kommunen anmoder om ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, eftersom UL § 46 først blev indført i 1991. Dommene, U.1980.1077 og U.1982.956/2, har fokus på ejendomsdomme om gadejordsarealer, mens de øvrige to domme, U.1943.492 og U.1960.450, omhandler ejendomsdom på ejendomme med ukendte adkomster.

Til sidst analyseres de resterende 11 domme om situationer, hvor private personer søger ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476. Dommene omhandler primært ikke gadejordsarealer eller lignende, udover U.1997.1401 om en ejendomsdom ved en fælles sandgrav. Disse domme er med til at danne en forståelse for processen hos private ved ejendomsdomme. Her omhandler U.1937.1122 at anmode om ejendomsdom på baggrund at være panthaver. B-1371-98 omhandler en tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom for omkringliggende lodsejere til en ejendom, som uddrages fra dommen i U.2007.2170. Dommen U.1969.11 omhandler et opgrødeareal, hvor tilstødende ejendomme

ønsker ejendomsdom. U.1969.967 tager udgangspunkt i ejendomsdom på et fælleslod og U.1980.768 tager udgangspunkt i en ejendomsdom over en moseparcel. BS-22811 omhandler en ejendomsdom i nyere tid på et umatrikuleret areal noteret som et vejlitra. Yderligere er der tre domme, U.1982.949, U.2017.803 og U.2019.1823, som tager udgangspunkt i forkert benyttelse af ejendomsdom, samt en dom, U.1966.629, om fejl i processen for ejendomsdom.

Disse analyser vil hver især give en forståelse for den dokumentation, der er nødvendig i bestemte situationer, samt hvordan det er muligt at sandsynliggøre eller modsige rekvirentens påstand om adkomst. For at kunne danne et overblik over de tendenser, der findes på tværs af disse domme, vil der foretages en tværgående analyse i kapitel 8 på side 64. Her vil analysen af dommene blive sammenholdt, for at danne en bedre forståelse om dokumentationskravet for benyttelse af UL § 46 er mere lempelig end for RPL § 476.

Udover dommene som nævnt ovenfor, vil der yderligere inddrages to domme i den tværgående analyse, U.1960.747/2 og U.1974.773/1, markeret med stiplet linje på figuren 6.1 på forrige side. Begge domme omhandler privat ejendomsdom jf. RPL § 476, hvoraf U.1960.747/2 omhandler gadejord, mens U.1974.773/1 omhandler en fejl i Tingbogens registrering. I førstnævnte sag bliver der givet ejendomsdom og tilkendt adkomst på to ejendomme, som tidligere har været udlagt til fælles gadejord. Ejendommene har i hævdstid været opdyrket sammen med rekvirentens ejendom og der fremkom ikke indsigelser til rekvirentens påstand om ejendomsdom. Sidstnævnte dom, U.1974.733/1, omhandler ligeledes to ejendomme, hvor rekvirenten har betalt ejendomsskat i en længere periode, men derudover ikke havde yderligere sandsynliggjort ejendomsretten. Rekvirenten fik derfor afslag i sin ansøgning om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom.
Disse to domme er ikke enkeltvis analyseret og fremhævet i kapitel 7 på næste side grundet dommenes og udskriftens omfang. Dommenes afgørelse er dog vurderet relevante forsat at inddrage i den tværgående analyse. Udskrift af disse to domme kan findes henholdsvis i bilag A og B på side 75 og 77. Derudover findes dom BS-22811 ligeledes i bilag C på side 80, da denne ikke er udskrevet i Ugeskrift for Retsvæsen.

Analyse af domme 7

I følgende kapitel analyseres de domme, som blev introduceret i kapitel 6 på side 24. Dommene er som beskrevet inddelt i tre kategorier med udgangspunkt i hvilken lovhjemmel, der er benyttet til sagsanlæggelsen, samt om dommen er kommunalt eller privat anlagt.

Dommene er, så vidt muligt, analyseret med en fast systematik. Først bliver der redegjort for sagsinformationerne, herunder hvilken situation som dannede grundlaget for dommen. Herefter vil tidsforløbet blive opridset, og afsluttende i den redegørende del, vil sagens resultat blive præsenteret. Efterfølgende vil dommens afgørelse blive analyseret. Dette indebærer, hvad retsinstanserne lagde vægt på i deres afgørelse, herunder relevante vidneforklaringer og dokumentation, som retsinstansen benyttede.

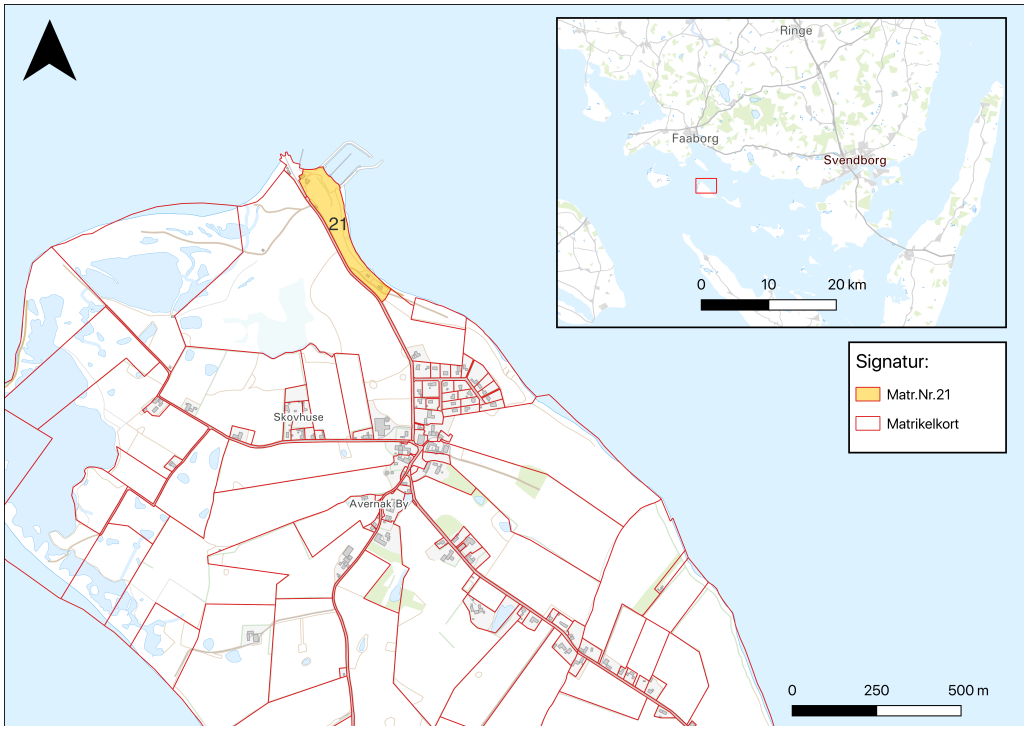
Indenfor den nævnte kategorisering fremgår dommene i årstalsrækkefølge med ældste dom først og nyeste sidst. Analyserne af de enkelte domme skal ses som enkeltvise analyser, og sorteringen fremgår således efter aktivt valg fra projektgruppen, da dette skaber overskuelighed over de inkluderede domme i analysen.

7.1 Kommunal sagsanlæggelse UL § 46

7.1.1 MAD.2009.926

I 2008 ønskede Faaborg-Midtfyns Kommune at begære sig adkomst til matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder, med hjemmel i UL § 46, idet der ikke var fastlagt formelt ejerskab på det pågældende areal. Omtalte matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder, kan ses på figur 7.1.

Ønsket opstod efter vanskeligheder med at opnå aftaler med Oldermandslauget, en forening beskrevet senere, om dispositioner angående lystbådehavnen beliggende på matr.nr. 21. Derfor ønskede Kommunen ejerregistrering med hjemmel i UL § 46 for at sikre administrationen og udviklingen af matrikelnummeret, da det havde offentlig interesse og betydning for øsamfundet med henblik på at varetage det opførte anlæg og den tilknyttede lystbådehavn samt en udvidelse af et kajanlæg.



Figur 7.1. Matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder, som er beliggende på en ø i den sydlige del af Faaborg-Midtfyn Kommune. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

Avernakø Oldermandslaug modsagde Kommunens påstand om adkomst til matr.nr. 21 og mente at deres forening skulle anses som at være de ejendomsberettigede til arealet. Oldermandslauget bestod af 10 lodsejere og foreningens eksistens kunne på baggrund af gamle vedtægter dateres tilbage til 1738. Der blev i Byretten fremlagt oplysninger om Oldermandslaugets oprindelse og virke, herunder at laugets 10 medlemmer var dem som til enhver tid, måtte eje en af de 10 identificerbare ejendomme.

I bevisførelsen blev der inddraget dokumentation i form af beretninger fra parterne,

brevvekslinger mellem Oldermandslauget og offentlige myndigheder, herunder Faaborg Kommune, samt historiske matrikelkort, der viste, hvordan den omtalte ejendom var udlagt og noteret i Matriklen fra første matrikulering. Denne dokumentation var med til at danne en tidslinje over ejerforholdet af matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder.

Adkomstspørgsmålet vedrørende matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder kunne spores tilbage til 1810, hvor matrikelnummeret var en del af en større fælles 'Græsnings ejendom' med matr.nr. 18, udlagt til fælles brug for 10 bestemte ejendomme, som stod noteret på matrikelkortet.

Da der i 1861 blev foretaget udskiftning af matrikelnummer 18, forblev et areal umatrikuleret, men registreret som 'Fælles oplagsplads'. Dette er dokumenteret i udskiftningssagen 'U.J. 5016/1860', samt på det historiske matrikelkort for perioden.

Dette umatrikulerede areal forblev til benyttelse af de samme 10 ejendomme, som dannede Oldermandslauget. Arealet blev siden da matrikuleret og havde fået tildelt matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder.

I 1928 blev der med Oldermandslaugets tilladelse opført et sommerhus på matrikelnummeret, hvor den sygeplejerske som var på øen i høstperioderne kunne være bosat. I de første år blev der ikke betalt leje for at have sommerhuset stående, men senere blev der indgået aftale om at lejen udgjorde en kasse øl om året. Lejen var løbende blevet genforhandlet, og bestod på dommens tidspunkt et mindre kontant beløb til Oldermandslaugets foreningskonto.

I en sag fra 1980, om en øboer der hentede sand fra arealet uden tilladelse fra Oldermandslauget, blev Fyn Amtskommune bedt om at afklare adkomstspørgsmålet. Derigennem blev Matrikeldirektoratet rekvireret og konklusionen fra direktoratet var, at Oldermandslauget måtte ses som adkomsthavere over arealet, og sandindvending skulle dermed godkendes af dem. Da både Oldermandslauget og Amtskommunen var involverede i denne sag, blev begge opmærksomme på adkomstforholdet, og anså dette for at være gældende.

I 1984 blev der, på initiativ af en gruppe lokale borgere som ikke var medlemmer af Oldermandslauget, anlagt en lystbådehavn på matrikelnummeret. Ansøgningen til anlæggelsen blev sendt til Amtskommunen, hvor Amtskommunen henviste til, at det ville kræve godkendelse fra ejerne af ejendommen, altså Oldermandslauget. Denne tilladelse blev indhentet med aftale om, at lejen for arealet var en årlig frokost til laugets medlemmer.

Senere, i perioden fra 1991-2004, forekom flere brevvekslinger mellem forskellige offentlige myndigheder og Oldermandslauget om blandt andet etablering af kiosk, teltplads og kloakanlæg på matrikelnummeret, hvor samtlige myndigheder anså Oldermandslauget som ejere af matrikelnummeret.

I 2007 afsøgte Faaborg-Midtfyn Kommune ejerforholdet på matr.nr. 21, og i brev fra Kort- og Matrikelstyrelsen meddelte igen, at Oldermandslauget måtte anses for ejere af matrikelnummeret. Trods dette brev valgte Faaborg-Midtfyn Kommune d. 7 februar 2008 at begære sin adkomst over matr.nr. 21, Avernakø, Faaborg Jorder, til Tinglysningsretten, da det var nødvendigt for lystbådehavnen på en del af arealet, at der kunne stiftes lån i deres bygninger. Ejerskabet blev begæret til Tinglysningsretten med hjemmel i UL § 46, men da der ikke kunne opnås forlig mellem parterne, blev sagen henvist til Byretten. Byretten erkendte, at Avernakø Oldermandslaug skulle anses for at være adkomsthaver til arealet, eftersom Oldermandslauget ikke havde opgivet adkomsten samt stadig havde udøvet og håndhævet råden over arealet.

Analyse af dommen

Faaborg-Midtfyn Kommune påstår at Avernakø Oldermandslaug ikke opfylder kravene for at udgøre en forening og dermed ikke har rets- og partsevne til at modsige sig Kommunens antagelige adkomst med hjemmel i UL § 46, stk. 1. Denne påstand bliver afvist af Byretten med grundlag i den dokumentation, der blev fremlagt om Oldermandslaugets virke som forening. Byretten lægger her vægt på at Oldermandslaugets medlemmer udgøres af ejerne af 10 identificerbare ejendomme, og at disse ejendomme kan dokumenteres som adkomsthavere siden år 1810, hvor de stod noteret på det historiske matrikelkort. Ligeledes lægges der vægt på at Oldermandslauget har fungeret som en kollektiv enhed i en kontinuerlig længere periode, samt at lauget har en fast struktur og selvstændig økonomi. Byretten vurderer altså, at Oldermandslauget udgør en juridisk person med rets- og partsevne. Byretten bemærker også, at Fyn Amtskommune, før sagen blev anlagt, ikke har betvivlet Oldermandslaugets rets- og partsevne.

Trods at Faaborg-Midtfyn Kommune, og tidligere versioner heraf, førhen har anset foreningen som ejerne af matr.nr. 21, begærede de i 2008 deres ejerskab til Tinglysningsretten. Dette skete, i følge Kommunens forklaring, som *"et ønske om at sikre en hensigtsmæssig og kontinuerlig administration af ejendommen"* [MAD.2009.926, s. 6][1] og *"et ønske om at sikre en offentlig administration for ejendommen da denne er af væsentlig betydning for det pågældende øsamfund"* [MAD.2009.926, s. 6][1]. Byretten påpegede at Faaborg-Midtfyns Kommune fremsagte påstand, og dermed fortolkning af UL § 46, ikke stemmer overens lovbestemmelsens formål, der dikterer, at der skal være tale om arealer, der er udlagt til fælles brug for bymænd eller hartkornsejere, og at dette har i al tid været registreret således. Byrettens udtalelse er hovedsageligt begrundet i at ejendommen ikke har været under kommunal administration gennem tiden, og dermed vil Faaborg-Midtfyn Kommune ikke med sin ønskede ejerregistrering fortsætte administrationen, men omvendt overtage administrationen fra Oldermandslauget. Byretten fastslår derfor, at Faaborg-Midtfyn Kommune ikke kan benytte UL § 46, trods at matr.nr. 21 opstod under udskiftningen og blev udlagt til fælles brug for bymænd og hartkornsejere i ejerlavet, og derved opfylder den i UL § 46

[1] Side 6 i dommens udskrevne pdf

beskrevne ejendomsdefinition for benyttelse af paragraffen. Faaborg-Midtfyn Kommunes påstand om ejendomsret afvises altså af Byretten.

Byretten anser derimod at kravene til en ejendomsdom for Oldermandslauget for matr.nr. 21, er opfyldt, og de kan få deres ejerskab tinglyst. Dette begrundes med at Oldermandslauget siden 1928 kontinuerligt har opkrævet leje for de sommerhuse, som er placeret på ejendommen, og at lauget er blevet anset som ejere i forbindelse med forskellige tilladelser vedrørende ejendommen siden 1980. Ligeledes lægges der vægt på at Oldermandslaugets medlemmer altid har været afklaret og udgjort en identificerbar enhed, bestående af ejerne af de 10 nævnte ejendommen på matrikelkortet fra 1810.

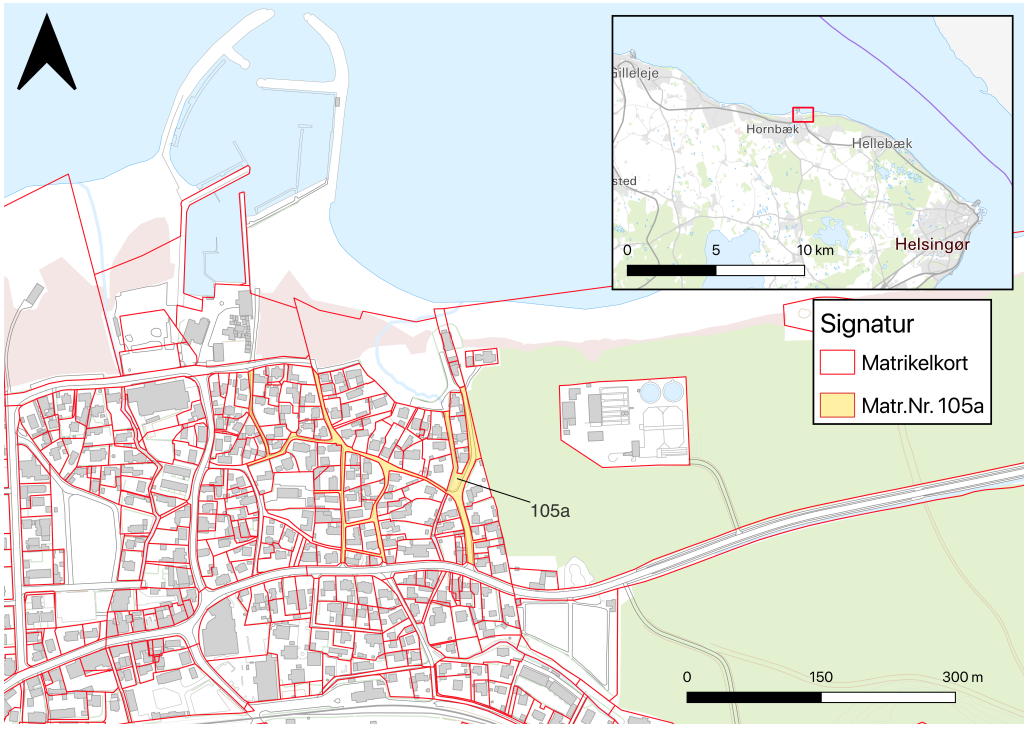
Dommens afgørelse, at Faaborg-Midtfyn Kommune ikke får tildelt adkomst, følger dermed også formålet med UL § 46, som den er beskrevet i forarbejderne til Udstykningsloven og afsnit 3.2 på side 16, hvor hensigten er at Kommunen lettere kan varetage den fortsatte administration, hvilket forudsætter at Faaborg-Midtfyn Kommune har haft administrationen kan registreres i Tingbogen.

Dommen fastlægger altså, at en given Kommune ikke kan anvende bestemmelsen i UL § 46, såfremt de, eller øvrige offentlige myndigheder, i nyere tid, har anerkendt andet ejerskab end Kommunens over ejendommen. Dette stemmer overens med ordlyden i UL § 46, som lyder: *"... medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet."*

Ligeledes fastlægger dommens afgørelse, hvem der blandt andet kan udgøre *'andre'* i betegnelsen af UL § 46. *'Andre'* udgør i denne dom en forening udgjort af ejerne af de ejendomme, som oprindelig stod noteret som brugere af fællesarealet, hvilket ligeledes støtter forarbejderne til UL § 46, hvori det står beskrevet at eksisterende bylaug, som kontinuerligt har fastholdt administrationen, kan modsige sig Kommunens begæring om ejerskab med hjemmel i UL § 46. [Folketinget, 1989, sp. 424]

7.1.2 U.2014.2591

Denne dom, U.2014.2591, tager udgangspunkt i at Helsingør Kommune ønskede at få registreret deres ejendomsret til matr.nr. 105a, Hornbæk Fiskerleje, Hornbæk. Den omtalte ejendom var udgjort af diverse sammenhængende småveje syd for havnen i Hornbæk, som det kan ses på figur 7.2.



Figur 7.2. Oversigtskort for lokation af matr.nr. 105a, Hornbæk Fiskerleje, Hornbæk. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

I den forbindelse anmodede Kommunen om tilladelse til offentlig indkaldelse om ejendomsdom over matr.nr. 105a med processen i RPL § 476 med deres primære argument værende formodningsreglen fastlagt i UL § 46, stk. 1. Denne tilladelse blev givet, trods at Kommunen burde have anvendt proceduren som fremgår af UL § 46, stk. 2. Byrettens tilladelse til offentlig indkaldelse blev givet ud fra vurderingen om, at der var tale om gadejordsareal, som det er defineret i UL § 46, stk. 1. Der blev i den forbindelse indkaldt til retsmøde i Byretten d. 24. april 2013, hvor ejerforholdet skulle afklares.

På retsmødet fremmødte ejerne af matr.nr. 80, Hornbæk Fiskerleje, Hornbæk, med indsigelse mod Kommunens påstand. Deres indsigelse angik, at de havde vundet hævd over en del af matr.nr. 105a, og Kommunen derfor ikke kunne få ejendomsdom over hævdsarealet. Området som ejerne af matr.nr 80 menes af have vundet hævd over, var beliggende i den sydvestlige del af matr.nr. 105a og vurderes af Byretten til at udgøre mindre end 1% af ejendommens samlede areal. Det omtalte areal kan ses på figur 7.3.

Figur 7.3. Kort over areal for indsigelse mod ejendomsdom for matr.nr. 105a, Hornbæk Fiskerleje, Hornbæk. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023]

Helsingør Kommune ville, i følge deres udsagn, ikke udelukke at der kunne være vundet hævd over arealet, men mente ikke at det havde relevans for den pågældende sag, da denne tvist skulle afgøres efterfølgende i civil sag og dermed ikke kunne behandles i denne sag.

Byretten gav Kommunen medhold i deres påstand og dommens udfald var, at Helsingør Kommune var ejendomsberettigede over hele matr.nr. 105a, Hornbæk Fiskerleje, Hornbæk. Desuden havde Byretten ikke taget stilling til spørgsmålet om hævd, da matr.nr. 105a ikke havde nogen ejer.

Denne afgørelse blev appelleret til Landsretten af ejerne af matr.nr. 80 med påstand om, at Byrettens kendelse skulle omstødes, da der var tvist om ejendomsgrænserne. Appellanterne mente altså, at Kommunen ikke kunne få ejendomsdom. Landsretten omstødte Byrettens kendelse med baggrund i, at Kommunen havde lavet procedurefejl i deres anmodning, og skulle have fulgt UL § 46, stk. 2, da de anvendte UL § 46, stk. 1, til begæring om ejendomsdom.

Analyse af dommen

Til sin anmodning om ejendomsdom benyttede Helsingør Kommune sig af UL § 46, stk. 1. Byretten vurderer at formodningsreglen i denne paragraf er tilstrækkelig dokumentation til at få offentlige indkaldelse til ejendomsdom, og tilladelsen blev givet. På retsmødet til behandling af adkomstforholdet, kom der indsigelse mod Kommunens ejerskab på en del af matr.nr. 105a's areal, da der mentes at være vundet hævd, hvorfor Kommunen,

i følge indsigelsen, ikke var retmæssige ejere over denne del af ejendommen. Byretten vurderer dog at et sådan hævdsspørgsmål skal afgøres i en separat sag, og at arealet ikke udgør en betydelig del af ejendommen, hvorfor de dømmer at Helsingør Kommunen vinder ejendomsdom, og får tildelt adkomsten til hele matr.nr. 105a.

Byrettens afgørelse blev appelleret til Landsretten med argumentation om, at sagen skulle afvises, da der er tvist om afgrænsningen på det areal, Kommunen har ansøgt ejendomsdom over. Landsretten giver medhold i appellanternes påstand og sagen afvises. Landsretten lægger vægt på at tvisten, som Kommunen anerkender, over en mindre del af ejendommen er betydelig nok til at sætte spørgsmålstegn ved om Kommunen er den rette adkomsthaver for hele matr.nr. 105a. I den forbindelse bliver sagen afvist da en ejendomsdom kun kan tage stilling til adkomstforholdet for ejendommen som helhed. Derfor burde spørgsmålet om hævd og øvrige ejendomsgrænser have været afklaret før der blev søgt om tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom. Derudover bliver det fastlagt af Landsretten, at størrelsen på det areal som indsigelsen omhandler, ikke er af betydning, da en ejendomsdom kun tager stilling til adkomstspørgsmålet, hvilket ikke kan afgøres, såfremt der er tvister om dele af arealet.

Ud fra sagens afgørelse kan det udledes, at hvis Kommunen havde benyttet sig af fremgangsmetoden som fremkommer af UL § 46, stk. 2, ville det have været muligt at indgå et forlig med ejerne af den ejendom som menes at have vundet hævd. Dermed kunne sagen have været gennemført og hævdsspørgsmålet afklaret under samme sag, såfremt denne fremgangsmetode var valgt.

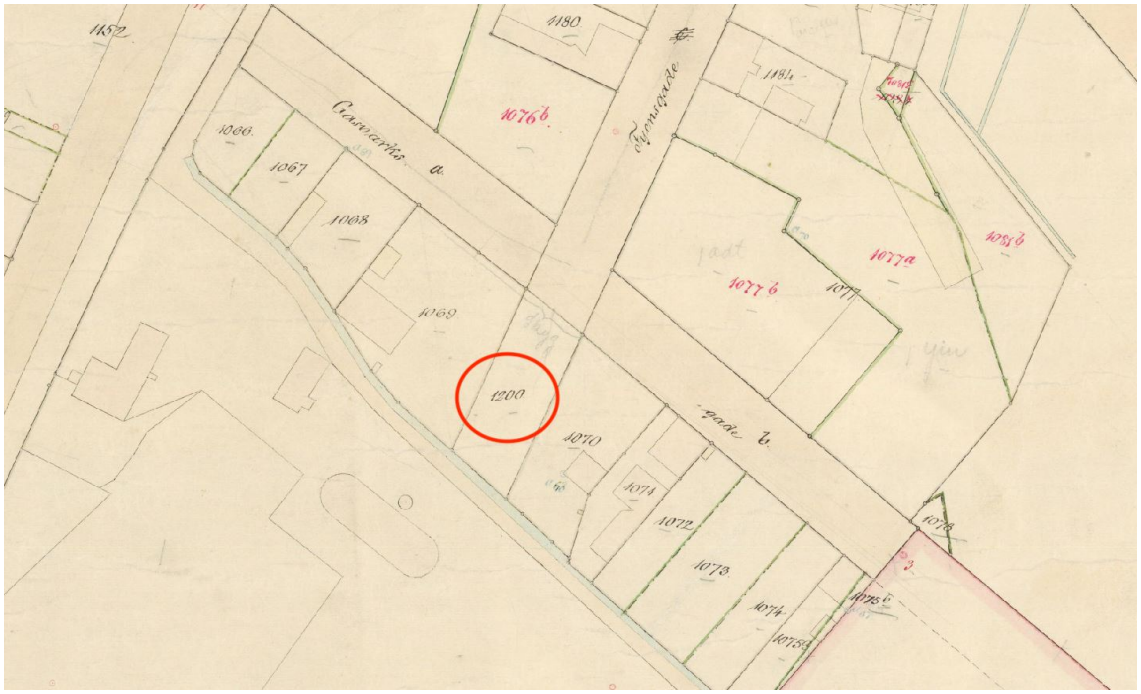
Det er med sagens afgørelse altså blevet fastlagt, at formodningsreglen i UL § 46, stk. 1, i sig selv ikke er tilstrækkeligt grundlag for at Kommunen kan få ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, såfremt der fremgår tvister om afgrænsningen, og dermed adkomstsforholdet for den samlede ejendom.

7.2 Kommunal sagsanlæggelse RPL § 476

7.2.1 U.1943.492

I 1941 ønskede Esbjerg Kommune at benytte RPL § 476 til at gøre sig ejendomsberettigede til matr.nr. 1200 Esbjerg Købstads Bygrunde, i dag Esbjerg Bygrunde, et vejareal beliggende syd for Gasværksgade, da det var betegnet som *"Ejer og Bruger ubekendt"* i Tingbogen [U.1943.492, s. 493]. Matr.nr. 1200, Esbjerg Bygrunde kan ses på figur 7.4. Hertil dokumenterede Esbjerg Kommune at arealet i følge Tingbogen var opført som vejareal og tidligere havde været i forlængelse af Fynsgade, hvorfor Kommunen ikke behøvede at bevise sin adkomst.

Dette protesterede naboejendommen imod, som var ejer til ejendommen syd for matr.nr. 1200, da han mente at være den ejendomsberettigede efter at have udført færdsel gennem hævdserhvervelse. I en kopi af et kort fra Landbrugsministeriet fra 1902 var matr.nr. 1200 projekteret som gade, hvilket en landinspektør var enig i. Dog var en anden landinspektør uenig i dette, da en udskrift fra matrikelkortet viste, at matr.nr. 1200 ikke var anført med vejfarve. I sagen var naboen anset som den eneste, der havde udført færdsel på matr.nr. 1200.



Figur 7.4. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 1200 Esbjerg Bygrunde, vist med rød cirkel, 1902, plan 4 [Geodatastyrelsen, 2023].

Byrettens fandt det godtgjort, at Esbjerg Kommune var berettigede til at kunne erhverve sig ejendomsretten på matr.nr. 1200, eftersom naboen ikke havde anvendt arealet andet end til færdsel. Dertil vurderede Byretten, at naboen i en længere årrække havde benyttet arealet til færdsel, hvorfor han havde vundet færdselsret gennem alderstidshævd, men kun i den østlige del af matr.nr. 1200, da det ikke kunne præciseres hvor på arealet han

havde udøvet færdsel. Esbjerg Kommune ankede denne afgørelse til Landsretten trods deres medhold i den påståede ejendomsret. I Landsrettens kendelse i 1942 fandt de det ikke godtgjort at naboen havde udøvet færdsel i en periode tilstrækkelig til at opnå aldertidshævd, hvorfor Esbjerg Kommune fik adkomst over hele arealet. Naboen ankede sagen til Højesteret.

I Højesteret blev der lagt bevis fra Ministeriet for Landbrug og Fiskeri om, at der i forbindelse med opmåling og oprettelse af Esbjerg Købstad i 1901 var foretaget en Lodsejerfortegnelse og Beregningsprotokol, hvor matr.nr. 1200 var defineret som *"Ejer og Bruger ubekendt (Fortsættelse af Fyensgade)"* [U.1943.492, s. 496]. På baggrund af dette, samt at matr.nr. 1200 ikke var udlagt særligt som adgangsvej til naboejendommen, afgjorde Højesteret, at aldertidshævd ikke var til stede og at adkomsten tilfaldt Esbjerg Kommune.

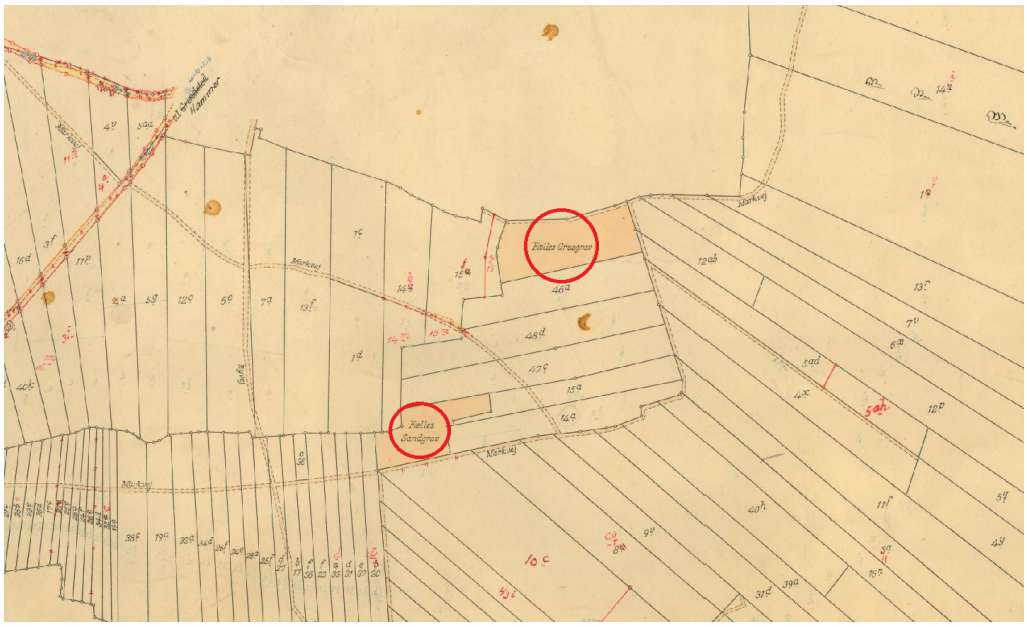
Analyse af dommen

Esbjerg Kommune kunne benytte sig af RPL § 476, da matr.nr. 1200 tidligere har været betegnet som et vejareal i forlængelse af Fyensgade. Kommunens ejendomsret er begrundet med at varetagelsen af offentlige veje tilfalder Kommunen. Esbjerg Kommune opnår at få adkomst over vejarealet gennem alle instanser, dog lægger Byretten vægt på at naboen havde vundet færdsel over arealet gennem aldertidshævd. Både Lands- og Højesteretten vurderer, at naboen ikke har vundet alderstidshævd over vejarealet, men udtrykker også at der er ikke fastlagt en klar definition på alderstidshævd, i modsætning til hævd som dækker over mindst 20 år.

Afgørelserne i Lands- og Højesteret fastlægger, at færdsel over en ejendom ikke er nok til at vinde ejendomsretten ved ejendomsdom. Domstolene lægger vægt på at færdslen over arealet ikke var den primære eller eneste adgangsvej til naboens ejendom. Grundlaget for, at en ejendomsdom i Kommunens favør skulle afvises grundet ovenstående påstande, var altså ikke tilstrækkeligt, da argumentet for at brug af vejareal, som adgangsvej til ens ejendom, ikke kan ligestilles med ejerråden.

7.2.2 U.1960.450

Denne dom omhandler to ejendomme i Sulsted by, Sulsted, som på tidspunktet for sagens anlæggelse ikke var matrikuleret. Sulsted Kommune anmodede i 1959 Byretten om tilladelse til offentlig indkaldelse vedrørende ejendomsdom på de to ejendomme, som på daværende tidspunkt havde notering i Matriklen som henholdsvis *'Fælles sandgrav'* og *'Fælles grusgrav'*. De omtalte ejendommes kan ses på figur 7.5 på den følgende side, hvor deres udbredelse ses som den var registreret ved sagsanlæggelsen.



Figur 7.5. Udsnit af historisk matrikelkort for de to umatrikulerede ejendomme i Sulsted By, Sulsted, vist med rød cirkel, gældende for perioden 1946-1970, plan 2 [Geodatastyrelsen, 2023].

Sulsted Kommune ønskede at få adkomst til ejendommene for at sikre den offentlige adgang til de naturskønne områder, som ejendommene udgjorde.

På det afholdte retsmøde til behandling af Kommunens begæring blev der gjort indsigelser mod Kommunens påstand af en lokal maskinmester. Dog omhandlede indsigelsen udstrækningen af arealet, og ikke selve tilladelsen til offentlig indkaldelse. Yderligere var sognerådsformanden for Sulsted sogn fremmødt, og udtalte at i hans erindring havde arealerne fremstået i naturtilstand i 50 år.

Kommunens påstand blev afvist af Byretten med begrundelsen af, at det ikke var sandsynliggjort at Kommunen var den rette ejer af ejendommene. Dette blev påkæret til Landsretten som kom frem til samme konklusion, hvorfor Byrettens kendelse blev stadfæstet.

Analyse af dommen

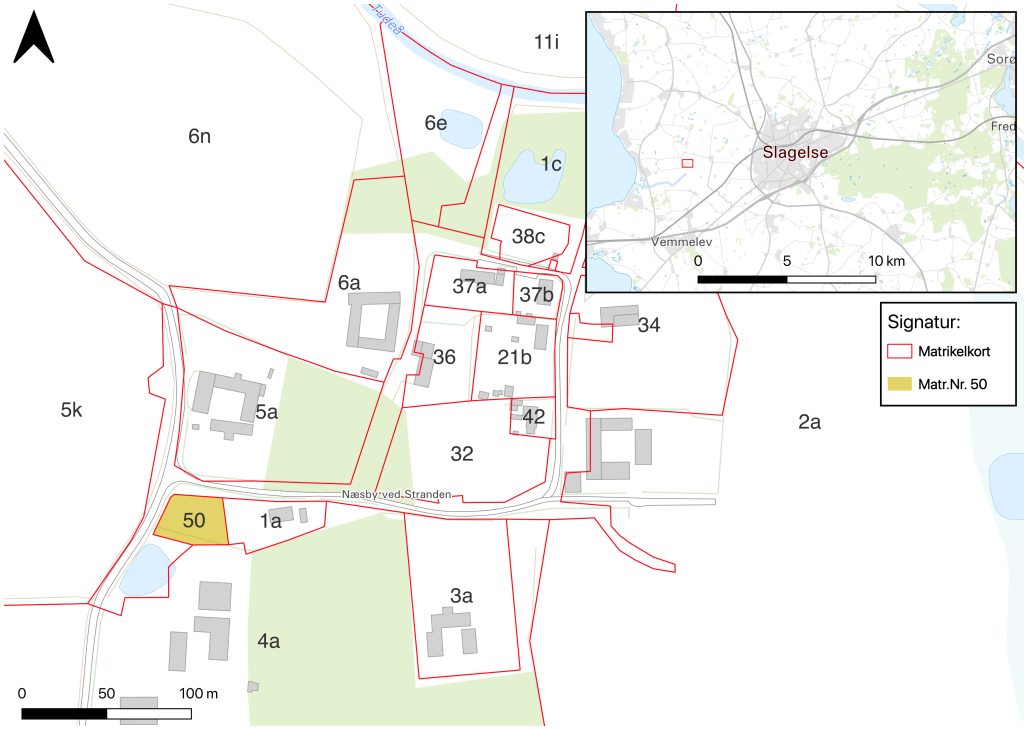
Som nævnt i sagsinformationerne til denne dom, blev Sulsted Kommunes anmodning om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom på de to umatrikulerede ejendomme ikke imødekommet. Byrettens afgørelse er begrundet af, at Kommunen ikke har udført en råden, som sandsynliggør deres ejerskab. Ligeledes fastsætter begge retsinstanser, at et ønske om sikring af naturområde og offentlig adgang hertil, ikke er tilstrækkelig dokumentation for tilladelse til offentlig indkaldelse til en ejendomsdom. Slutteligt findes der også indsigelser om udstrækningen af den ene af de to ejendomme, hvilket er med til at skabe tvivl om rigtigheden af Kommunens ejerskab over hele ejendommen.

Domstolen fastslår altså, at råden over ejendommen skal være sandsynliggjort i sådan

grad, at det er utvivlsomt, hvem der er den retmæssige ejer. Det udledes fra afgørelsen, at tvivlsspørgsmål over udstrækningen af det areal som der er udført ejerråden over, kan medføre at der ikke kan gives tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom, da en ejendomsdom ikke tager stilling til ejendomsgrænsen, men kun til adkomstforholdet.

7.2.3 U.1980.1077

Slagelse Kommune ønskede i 1978 at erhverve en ejendomsdom for matr.nr. 50, med hjemmel i RPL § 476 efter der havde været offentlig indkaldelse i Statstidende. Matr.nr. 50 Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge sogn, som kan ses på figur 7.6. Det omhandlede en ubebygget grund, og Kommunen ønskede ejendomsdommen med det grundlag, at de havde vundet hævd på ejendommen. En gårdejer i samme landsby protesterede mod at Kommunen erhvervede sig ejendomsdom.



Figur 7.6. Kort over areal for indsigelse mod ejendomsdom for matr.nr. 50, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

På naboejendommen, matr.nr. 1a, som var en gammel rytterskole, havde der kørt en sag som ejendomsdom i 1859, hvor ejendomsretten tilfaldt Kommunen. I 1850 fik en tømrer tilladelse af bymændene fra Næsby til at opføre et hus på matr.nr. 50. Huset stod færdigt i 1854 og blev fremadrettet kaldt 'Hjørnehuset'. Hjørnehuset skiftede ejere nogle gange de følgende år, og i 1928 blev huset solgt på tvangsauktion, men registreringen i Tingbogen blev aldrig ajourført.

Hjørnehuset stod de efterfølgende år til forfald og sank i grus i begyndelsen af 1930'erne. Arealet var herefter opdyrket af enkelte naboejendomme. Kommunen ønskede i 1935

at matrikulere matr.nr. 50, da det ikke havde været matrikuleret før. Dette var på baggrund af, at Kommunen ville sælge matr.nr. 50 således det kunne bebygges igen. Under udstykningssagen blev det anført, at arealet i forbindelse med matrikuleringen udgik fra gadejorden i byen, samt at det ikke havde været brugt som gade i mands minde. Salget blev dog aldrig gennemført, da der siden tvangsauktionen i 1928 forsat fandtes hæftelser på ejendommen, og køberen havde fået at vide, at handlen derfor ikke var mulig at gennemføre. Ved en fejl var tidligere ejer fra før tvangsauktionen blevet indført ejer af matr.nr. 50 i skøde- og panteprotokollen. I forløbet op til nærværende sag om ejendomsdom blev man i 1977/78 opmærksom på denne fejl, og det blev berigtiget i Tingbogen.

Kommunen havde siden udstykningen i 1935 betalt ejendomsskatter for matr.nr. 50, da den sås som sammenhørende med rytterskolen. Kommunen var flere gange mellem 1935 og sagens anlæggelse blevet anset som ejere ejendommen fra personer, som ønskede at erhverve den. Kommunen solgte i 1977 rytterskolen, og dermed også matr.nr. 50, som de mente hørte til rytterskolen, dog afhængig af sagens udfald.

Byretten fandt det ikke godtgjort, at der på nogen måde havde været ejerråden over matr.nr. 50 til at Kommunen kunne erhverve sig ejendomsdom. Slagelse Kommune ankede dommen til Landsretten, som stadfæstede dommen på baggrund af, at Landsretten ikke anså samfundsudviklingen efter 1935 begrundelse for at Kommunen havde overtaget matr.nr. 50.

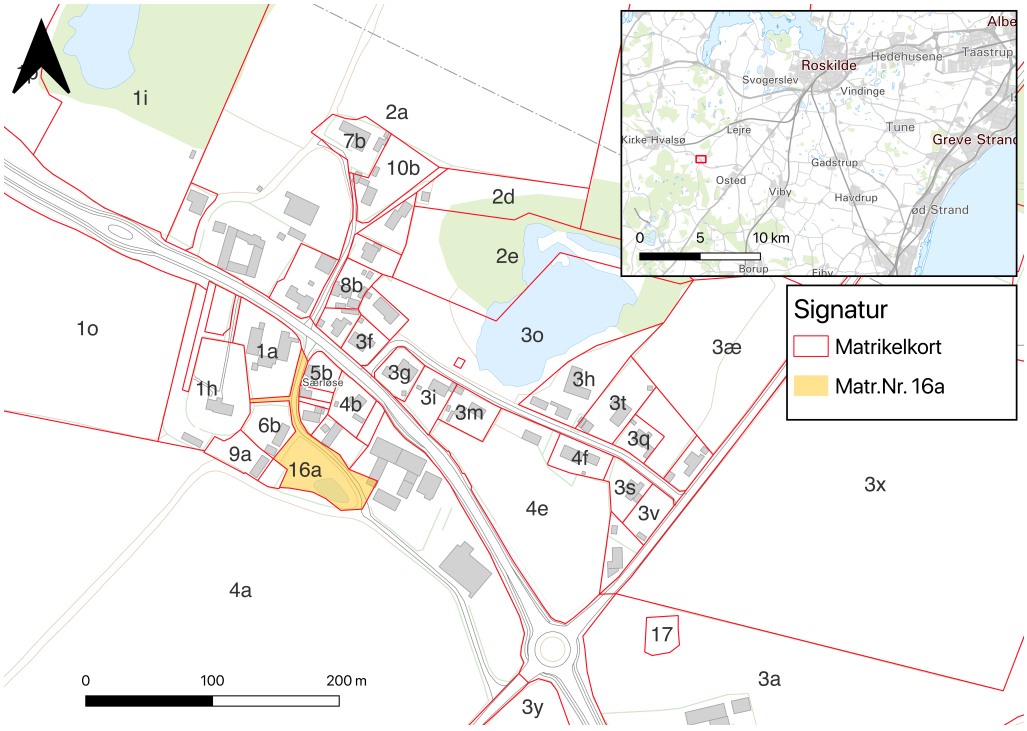
Analyse af dommen

I Byrettens afgørelse blev der dømt, at Kommunen ikke kunne få tildelt ejerskab over matr.nr. 50 ved ejendomsdom. Dette begrundes af, at Kommunens argumentation om at lejerne af rytterskolen i hævdstid har benyttet arealet, ikke findes godtgjort. Kommunen forsøger altså at opnå ejendomsdom med hævdsprincipperne.

Dommen blev som beskrevet appelleret til Landsretten, hvor Kommunen kom med ny dokumentation for hvorfor de burde anses som rette adkomsthavere. Trods at dommen var fra før indførelsen af UL § 46, lægger Kommunen vægt på at: *"Gadejorden er nu et begreb, det ikke har noget praktisk formål at opretholde, og den bør således i tilfælde, hvor bylauget ikke udøver rådighed over jorden, anses for kommunal"* [U.1980.1077, s. 1079]. Landsretten mener dog ikke, at dette argument kan benyttes i denne specifikke sag, da der ikke har været betydelige udstykninger i landsbyen og dermed har landsbysamfundet ikke ændret sig, hvorfor det må ses som at kredsen af hartkornsejere og bymænd ikke er betydeligt forstørret. Landsretten lægger også fokus på, at trods Kommunen har fået tilladelse af bymændene til at afhænde matr.nr. 50 i 1935, var denne tilladelse betinget af, at salget blev gennemført til en bestemt person. Da dette ikke skete, mente Landsretten ikke, at Kommunen kunne ses som retmæssige ejere af matr.nr. 50, hvorfor denne ejendom igen skulle have status som gadejord til brug for bymændene.

7.2.4 U.1982.956/2

Dommen omhandlede, på daværende tidspunkt, et umatrikuleret areal i Særløse by, hvor blandt andet byens gadekær var beliggende. Den daværende Hvalsø Kommune begærede i 1980 Byretten om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom for ejendommen med hjemmel i RPL § 476. Ejendommen har i dag matr.nr. 16a, Særløse By, Særløse, og kan ses på figur 7.7.



Figur 7.7. Oversigtskort for lokation af matr.nr. 16a, Særløse by, Særløse. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

Kommunens begæring til Byretten var begrundet med at Kommunen opfattede ejendommen som under offentlig administration og havde været sådan i en længere periode, og dermed mente at ejendomsretten tilfaldt dem. Derudover lagde Kommunen til grund for deres begæring at der i Særløse by, ikke fandtes et bylaug til at varetage og håndhæve ejendomsretten, hvorfor det efter 'normal' opfattelse var kommunalt ejet jord. Til denne begæring kom der indsigelser fra ejerne af nogle af de omkringliggende ejendomme. Indsigelserne var understøttet af at ejerne mente at de, og tidligere ejere af deres ejendomme, havde udført faktisk og retlig råden over gadekærsejendommen i mindst 20 år. Ligeledes mente de, at Kommunen ikke havde udført en råden, der kunne give tilladelse til indkaldelse for en ejendomsdom.

I 1927 blev den vestlige del af gadekæret opfyldt som en del af kommunalt vejarbejde i byen, og det fremgik af sagsinformation, at der i en kommunal protokol fra et møde afholdt i 1927 blev besluttet at opkræve leje fra de tre parceller, hvor det opfyldte gadekær var beliggende. Lejen skulle udgøre 1 krone om året. Dog var både Kommunen og modparterne enige om det faktum, at der i nyere tid, ikke var blevet betalt leje. Fra en senere protokol

af et sognerådsmøde afholdt i 1942 fremgår det, at der blev spurgt om tilladelse til at opdyrke en del af det opfyldte gadekær. I 1973 blev der igen afholdt et møde mellem to ejere af naboejendommene og lokale skovløber om den opfyldte del af gadekæret, hvor skovløberen fastholdt at Kommunen ejede jorden, og skovløberen gav tilladelse til den fortsatte opdyrkning. Samtidig i begyndelsen af 1970'erne blev en skrivelse sendt til de omkringliggende ejendomsejere, at deres opdyrkning skulle stoppe senest d. 1. april 1974, da området indgik i en kommunal plan om at omdanne ejendommen til et grønt område. Det fremgik dog af sagsdokumentationen, at området fortsat var opdyrket ved sagens anlæggelse i 1980.

Med den fremsatte dokumentation i sagen mente Byretten ikke, at Hvalsø Kommune havde fremlagt tilstrækkelig dokumentation for at kunne opnå tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom. Byretten lagde specielt vægt på, at det var sandsynliggjort at ejerne af de omkringliggende ejendomme havde opdyrket arealet siden 1927, og derved udøvet faktisk råden. Derudover blev der også lagt vægt på det faktum, at der ikke i nyere tid var betalt leje for at disponere over arealet. Kendelsen blev anket til Landsretten, og Kommunen havde dertil medbragt skrivelser fra Matrikelstyrelsen fra henholdsvis 1972 og 1980, som nævnte: *"at der i tilfælde, hvor der ikke er noget bylav, og hvor der er sket væsentlig udstykning i ejerlavet siden matrikuleringen, er en rimelig formodning for, at en kommune kan anses som berettiget til at udøve ejendomsretten over fællesarealer, som ikke er i nogens besiddelse."* [U.1982.956/2, s. 958]. Ligeledes støttede Kommunen deres appel med udsagn om at udstykningerne, som var sket i området siden hartkornstiden, havde resulteret i at arealet ikke kunne ses som ejet af byfællesskabet. Landsretten stadfæstede dog Byrettens kendelse, og Kommunen fik ikke tilladelse til offentlig indkaldelse. Landsretten lagde vægt på, at der i området havde været beskedne udstykninger og dermed er samfundsudviklingen ikke nok til at sandsynliggøre Kommunens ejerskab. Ligeledes var en faktor i Landsrettens begrundelse også, at det var landsbysamfundet som faktisk havde rådet over ejendommen.

Analyse af dommen

I begge retsinstanser bliver der i denne sag dømt, at Kommunen ikke kan sandsynliggøre deres ejerskab over matr.nr. 16b, Særløse By, Særløse, og derved ikke kan få tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476.

Det lykkedes ikke Kommunen at sandsynliggøre deres adkomst, hvor der bliver lagt vægt på at samfundsudviklingen i det pågældende område ikke har set de store forandringer, og Landsretten vurderer ud fra blandt andet vidneforklaringerne, at matr.nr. 16a måtte tilhøre landsbysamfundet, selvom der ikke fandtes et bylaug. Som det fremgår af sagsbeskrivelsen har Kommunen siden 1927 ment, at de har haft administrationen, og har en udskrift fra et møde, hvor det blev besluttet at opkræve leje for brugen af ejendommen fra de omkringliggende parceller. Da denne leje ikke er blevet opkrævet i nyere tid, kan Kommunen ikke benytte dette til at sandsynliggøre deres ejerskab. Kommunen har altså

ikke håndhævet den råden, de mener at have over ejendommen. Kommunen har ikke tilstrækkeligt forsøgt at stoppe opdyrkningen af arealet, eller forsøgt at håndhæve den omtalte lejekontrakt, hvorfor det altså for vurderes af både By- og Landsretten, at Kommunen ikke har udført en ejerråden og dermed ikke er de rette adkomsthavere. Trods at Kommunen mener de er blevet adspurgt om tilladelse om opdyrkning af arealet i både 1942 og 1973, så er det ikke Kommunen selv som instans, der er blevet adspurgt og har givet tilladelse. I 1942 er det sognerådet og i 1973 er det skovløberen som har givet tilladelsen. Kommunen har altså kun i 1927 aktivt besluttet at opkræve en leje for opdyrkning af arealet til naboejendommen, men som tidligere nævnt, er denne lejekontrakt ikke blevet håndhævet. Der bliver altså i begge retsinstanser lagt vægt på, at den faktiske og retlige råden har ligget hos landsbysamfundet. Registreringen i Matriklen og Tingbogen forbliver som den var fra før sagens anlæggelse.

Det bemærkes, at der i en separat sag fra 2006 blev søgt om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom fra Særløse bylaug over matr.nr. 16a. Denne tilladelse blev givet. Der fremkom ingen indsigelser efter den offentlige indkaldelse, og ejerskabet for matr.nr. 16a, blev tilkendt Særløse Bylaug, som i dag står noteret som adkomsthaver i Tingbogen [BS 5-1651/2006] [2].

[2]Sag kan findes på ejendommens blad i Tingbogen, akt.nr.: 18_CE_602

7.3 Privat sagsanlæggelse RPL § 476

7.3.1 U.1937.1122

Rekvirenten i denne dom begærede i 1936 om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom over matr.nr. 7d, Bøstrup By, Bøstrup, også kaldet Sønderskov. Den omtalte ejendom kan ses på figur 7.8 i den periode, hvor sagen var anlagt. Retsmødet angående ejendomsdommen blev afholdt i 1937, hvor en tidligere ejer af Stamhuset Nedergaard protesterede imod dette, og mente at ejendomsretten tilkom ham personligt.

Figur 7.8. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 7d Bøstrup By, Bøstrup, vist med rød cirkel, gældende for perioden 1885-1950 [Geodatastyrelsen, 2023].

Rekvirentens påstand om at være den ejendomsberettigede til matr.nr. 7d skyldes, at han var panthaver hos daværende ejer af Stamhuset Nedergaard til ejendommen, men siden der ikke var tinglyst adkomst til matr.nr. 7d, begærede han om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom på ejendommen.

Indtil 1930 var modparten i dommen ejer af Stamhuset Nedergaard. I sammenhæng med udarbejdelse af skøde til ny ejer af Stamhuset Nedergaard gennem Administrationskommissionen og at Stamhuset Successorfond havde udstedt pantebreve med første prioritet til matr.nr. 7d var betingelserne, at han kunne erhverve matr.nr. 7d personligt. Her bemærkede den tidligere ejer også, at selvom der ikke var udarbejdet skøde hvor matr.nr. 7d var inkluderet, havde ejerne af Stamhuset Nedergaard udført råden over arealet i 'Arilds Tid', altså fra ældre tid.

I Byrettens kendelse blev det anerkendt at siden matr.nr. 7d ikke var optaget i skødet fra Administrationskommissionen til Stamhuset Nedergaard, samt at der var udført ejerråden af Stamhuset Nedergaard over arealet i længere tid, ikke var nok grundlag til at gøre den tidligere ejer af Stamhuset Nedergaard berettiget til ejendomsretten. Derimod ville der tages hensyn til samhørighedsforhold om at matr.nr. 7d tilkom Stamhuset Nedergaard,

hvorfor at rekvirentens påstand ikke var taget til følge. Dette ankede rekvirenten til Landsretten.

For Landsretten blev det anerkendt at matr.nr. 7d havde tilhørt Stamhuset Nedergaard, hvor både den tidligere ejer, Administrationskommissionen og Lenskontrollen var enige om at arealet var med i forhandlingerne til det udarbejdede skøde i 1930. Landsretten lagde vægt på, at den tidligere ejer ikke ville kunne benytte ejendomsdom for at berigtige sig til matr.nr. 7d, hvilket rekvirenten heller ikke ville kunne kræve. Derfor stadfæstede Landsretten kendelsen fra Byretten.

Analyse af dommen

Rekvirenten har efter sin påstand mulighed for indkaldelse til ejendomsdom på den baggrund at han var panthaver hos Stamhuset Nedergaard, som var ejeren på matr.nr. 7d, altså der var pant i arealet og derfor en sikkerhed i at arealet. Eftersom dette ikke var tinglyst, mente rekvirenten, at han var berettiget til at kunne erhverve ejendomsdommen. Dette var nok belæg hos Byretten til at give tilladelse om offentlig indkaldelse til ejendomsdom.

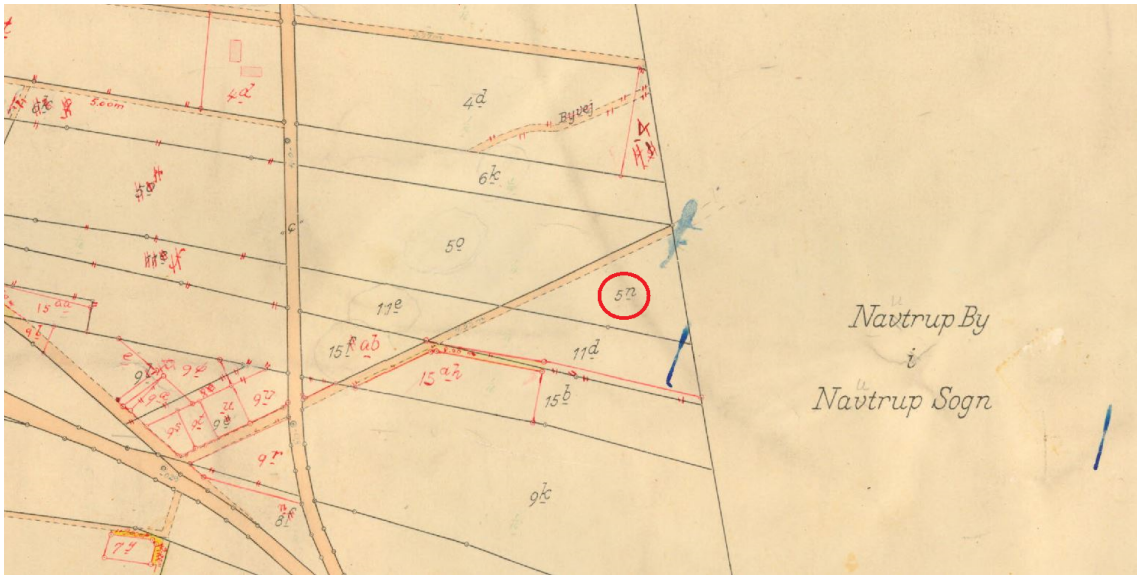
Da der blev protesteret om ejendomsretten til matr.nr. 7d opstod der tvivl om ejerskabet. Dette skyldes en protest fra en tidligere ejer af Nedergaard, som mente, at der i forhandlingerne til skødet på Stamhuset Nedergaard var en aftale om at han personlig erhvervede matr.nr. 7d, og dermed søgte ejendomsdom for selv at få tillagt ejendomsretten. Det var dog ikke muligt for den tidligere ejer af Nedergaard, at sandsynliggøre sin personlige erhvervelse af matr.nr 7d.

Til retsmødet fandtes altså to modsigende påstande om ejendomsdom til matr.nr. 7d. Byretten afgjorde at ingen af de to påstande kunne sandsynliggøre deres korrekte ejerskab uden tvivl, og dømte med baggrund i dette at ingen af de to kunne erhverve ejendomsretten ved ejendomsdom. Dog fastlagde Byretten at ejendommen tilhørte Stamhuset Nedergaard, og skulle registreres i samhørring af dennes ejendomme. Sagens blev anket til Landsretten, som stadfæstede afgørelsen.

Domstolens afgørelse er med til at danne et billede af, hvordan en ejendomsdom kan udløses af formelle adkomstmangler. I denne specifikke sag var et pantebrev nok til at modtage tilladelse til offentlig indkaldelse. Dog var det ikke tilstrækkelig sandsynliggørelse for ejerskab, da der kom indsigelser der bragte en sådan tvivl om rigtigheden af ejerskabet. Indehaveren af et pantebrev kan altså ikke vinde personlig ejendomsret over et matrikelnummer, der er forglemt i et skøde på den ejendom, pantebrevet omhandler. Ligeledes er en mundtlig aftale, som ikke yderligere dokumenteres, heller ikke tilstrækkelig sandsynliggørelse af korrekt ejerskab og derved ejendomsdom.

7.3.2 U.1966.629

I 1961 havde rekvirenten fremsendt begæring om forholdets berigtigelse til matr.nr. 5n Nautrup by, Glyngøre efter TL § 52 a, hvor to arvinger af den tidligere ejer havde protesteret om denne begæring. Her prøvede rekvirenten at indgå et forligsmøde om sagen, hvor det ikke var muligt at opnå enighed med arvingerne. Matr.nr. 5n kan ses på figur 7.9 i den periode, hvor sagen blev anlagt.



Figur 7.9. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 5n Nautrup by, Glyngøre, vist med rød cirkel, gældende for perioden 1952-1973, plan 2 [Geodatastyrelsen, 2023].

Rekvirenten anmodede derfor i 1965 om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom på matr.nr. 5n. Her begrundede rekvirenten at ved udarbejdelse af skødet i 1924 til sin ejendom matr.nr. 5c Nautrup by, Nautrup, skulle matr.nr 5n have været inkluderet i dette skøde. En skrivelse fra Landbrugsministeriet fra 1922 bekræfter at ejerne af matr.nr. 5c ved en fejl, ikke var blevet underrettet om at matr.nr. 5n var blevet udstykket fra matr.nr. 5c i forbindelse med dannelsen af Glyngøre sogn.

I Byrettens kendelse fandt de ikke betingelserne for at opnå tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom godtgjort, hvorfor at rekvirenten måtte, ved en borgerlig sag ved hævd eller anden begrundelse over for arvingerne, godtgøre sin ret, før indkaldelse til ejendomsdom kunne finde sted. Dette kærede rekvirenten til Landsretten.

Det blev for Landsretten fremført, at rekvirenten havde besiddet og drevet matr.nr. 5n siden overtagelse af sin ejendom i 1924 samt at de to arvinger protesterede imod indkaldelsen uden videre begrundelse. Yderligere blev det bemærket at der var 10 arvinger efter den tidligere ejer, hvoraf kun to protesterede. Landsretten mente, at det ville have medført ulejlighed til de andre arvinger, hvis de skulle have involveret dem i dommen. Derfor ville det ikke have været til hinder at give rekvirenten tilladelse til indkaldelsen til ejendomsdom, medmindre en uddybelse af de to arvingers protest fremkom under prøvelse af sagen.

Derimod blev det fremført ud fra retsbogsudskriften for Landsretten, at på det retsmøde hvor Byretten afviste ansøgning om tilladelse til offentlig indkaldelse for matr.nr. 5n, var hverken rekvirent eller øvrige parter indkaldt. Det bedømte Landsretten at kunne have haft en betydning for afgørelse af sagen, da der kunne fremkomme relevante oplysninger om begæringen var mulig, hvorfor kendelsen blev ophørt og hjemsendt til ny behandling efter processen i Mortifikationsloven.

Analyse af dommen

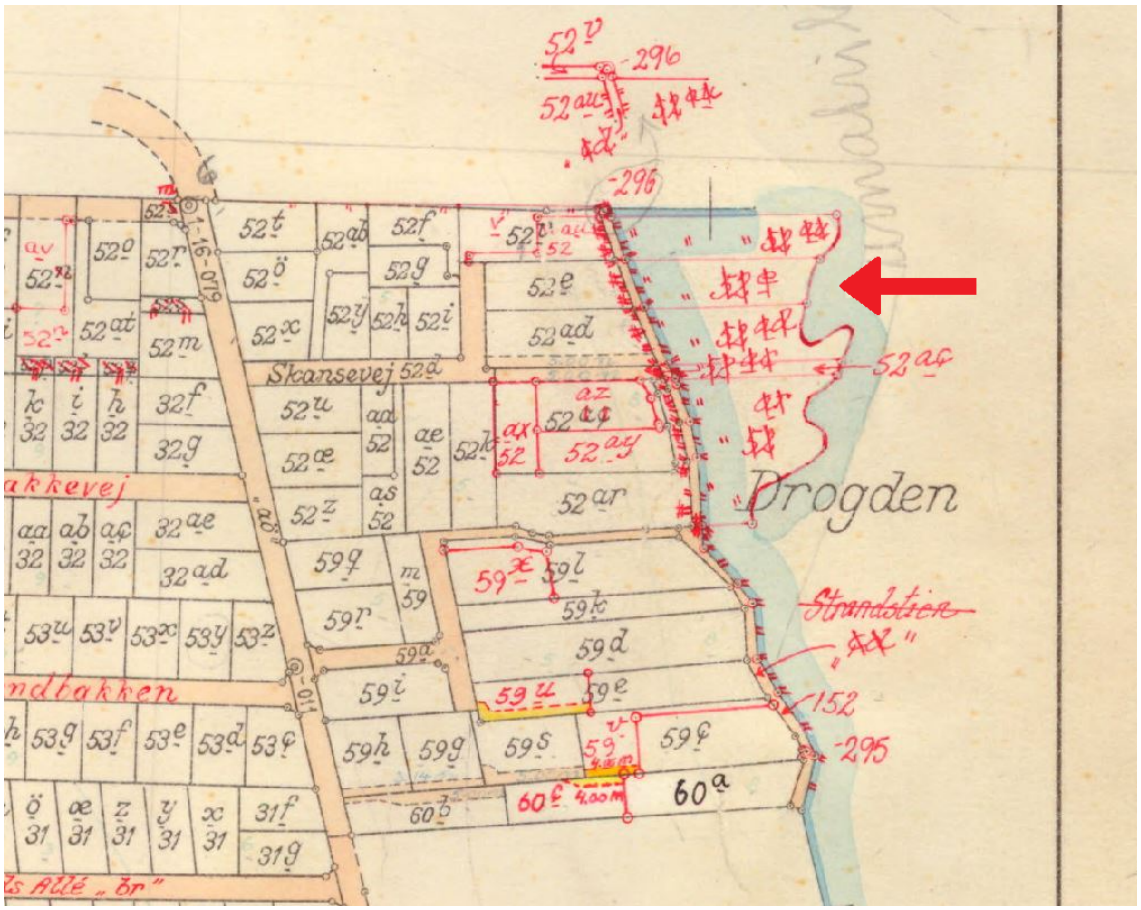
Som det fremgår af dommen, har rekvirenten i første omgang anmodet om forholdets berigtigelse til matr.nr. 5n efter TL § 52 a med det henseende at ejendommen ikke var blevet tinglyst før 1927 og derved beramme for et retsmøde for at afklare om der er andre interesser på nævnte ejendom. Her blev der dog fremsat protester fra to arvinger af den tidligere ejer, hvorfor det ifølge TL § 52 a, stk. 3, vil kræve, at der skal indgås forlig i sagen. Da det ikke var muligt at indgå forlig, vil det kræve at sagen skulle bringes for den borgerlige retspleje, herom tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom.

I Byretten får rekvirenten ikke mulighed for begæring på den baggrund, at sagen skal behandles anderledes end efter ejendomsdom, da der er tvivl om matr.nr. 5n tilhører rekvirenten eller arvingerne. Derfor mente Byretten, at hvis rekvirenten havde rådet over arealet siden overtagelse af sin ejendom i 1924, vil det skulle prøves under hævderhvervelse, når det antages at være 37 år mellem retsmødet og overtagelsen.

Landsretten mente dog, at indkaldelsen til ejendomsdom var mulig for rekvirenten, da det kun er to ud af de 10 arvinger af den tidligere ejer som fremmødte og protesterede uden begrundelse. Til denne indkaldelse kunne arvingerne høres på ny og prøves om deres protest har afgørelse for sagen. Altså to af arvingerne har ikke mulighed for at protestere på vegne af alle 10. Derudover stadfæstede Landsretten ikke Byrettens kendelse, da der var manglende indkaldelse til retsmødet. Indkaldelsen blev forelagt i Statstidende, men efter RPL § 476, stk. 1, jf. ML § 5, skal der ske *"...underretning om begæringen og retsmødet til udstederen af dokumentet og til enhver, som antages at være berettiget eller forpligtet efter dokumentet..."*, hvilket ikke var blevet gjort for rekvirenten eller arvingerne.

7.3.3 U.1969.11

I 1964 var der givet tilladelse til rekvirenterne om offentlig indkaldelse til ejendomsdom over et opgrødeareal, siden arealet lå mod de tilgrænsende ejendomme i Store Magleby ved Amager Østkyst. Til denne ejendomsdom i Byretten var der ingen indsigelser og ejendommen tilfaldt efter rekvirenternes påstand. Det opståede opgrødeareal kan ses på figur 7.10 på næste side i perioden for dommens anlæggelse.



Figur 7.10. Udsnit af historisk matrikelkort ved Amagers Østkyst for opgrødearealet i St. Magleby By, St. Magleby, vist med rød pil, 1960-1992, plan 4 [Geodatastyrelsen, 2023].

Efter Byrettens kendelse appellerede Store Magleby Kommune i 1966 med påstand om, at opgrødearealet ikke ville tilfalde de indstævnte, altså de tilgrænsende ejendomme, men retteligt tilhørte offentlige myndigheder. Dette begrundede Kommunen med, at en 3,77 m bred vej adskilte de indstævntes ejendomme og opgrødearealet, hvorfor Kommunen påstod at vejen måtte tilhøre dem mens opgrødearealet ville tilhøre staten. De indstævnte modargumenterede, at Kommunen ikke havde bemyndigelse til at optræde for staten samt at Kommunen selv havde anerkendt, at de ikke var ejendomsberettigede over opgrødearealet. Kommunen havde dog ved separat afgørelse fået medhold i, at de var berettigede til at anke ejendomsdommen på baggrund af borgernes vegne.

Appellanterne havde forelagt det ældste matrikelkort fra 1822 over hovedejendommen, som de indstævntes ejendomme var udstykket fra mellem 1914-1918, hvor der var anlagt en vej med brun farve langs kysten. Ligeledes ved udstykningen af ejendommene, var opgrødearealet opstået og blev inddraget under de udstykkede ejendomme med særskilt skyldsattes. Efter en af ejendommene blev udstykket i 1914, var der anlagt sag af Bylauget i Store Magleby, her at ejendomsretten over arealet tilkom dem efter at have udøvet en vis råden med indhentning af tang. Her angav dommeren, at der var tale om tinglyst ret og ikke ejendomsret, hvorfor ejendomsretten tilkom tilgrænsende ejendomme.

I senere tider havde Matrikeldirektoratet i 1962 besvaret en henvendelse angående ejerforholdet til opgrødearealet. Her nævnte de, at vejen var optaget i matrikelkortet i forbindelse med udstykningen, men at der ikke var angivet hvilke færdselsrettigheder, der var gældende, heraf om det var en vej eller sti og hvem den tilkom. Denne besvarelse var sendt til sognerådet, hvor de havde udtalt at færdslen over vejen ikke var af interesse for offentligheden. Under denne ankesag havde appellanterne i 1967 anmodet Matrikeldirektoratet om at besvare yderligere spørgsmål angående vejen, hvor de besvarede at vejen var anført som et umatrikuleret areal, og at der ikke var nogle ejer eller berettigede til arealet.

Landsretten udtalte, at ved udstykningerne af ejendommene mellem 1914-1918 kunne det ikke antages at skelafsætning mod øst havde taget højde for det fremtidige opgrødeareal. Yderligere konstaterede Landsretten, at der ikke var nogen betegnelse ved vejarealet på matrikelkortet, som indicerede, at vejen var udlagt til offentlig vej. Derfor tilfaldt ejendomsretten over arealet til de indstævntes påstand, men med respekt for at der kunne være færdsel på vejen for offentligheden.

Denne kendelse ankede Store Magleby Kommune til Højesteret, hvor de indstævnte ønskede at Landsrettens kendelse enten blev afvist eller stadfæstet. For Højesteret blev der gjort opmærksom på landinspektørens ansøgning ved udstykningen fra en af de indstævntes ejendom fra 1914, hvor retten til færdsel tilkom lodsejere i Store Magleby. Derfor kunne Højesteret ikke afvise Landsrettens kendelse, men derimod stadfæstede de den.

Analyse af dommen

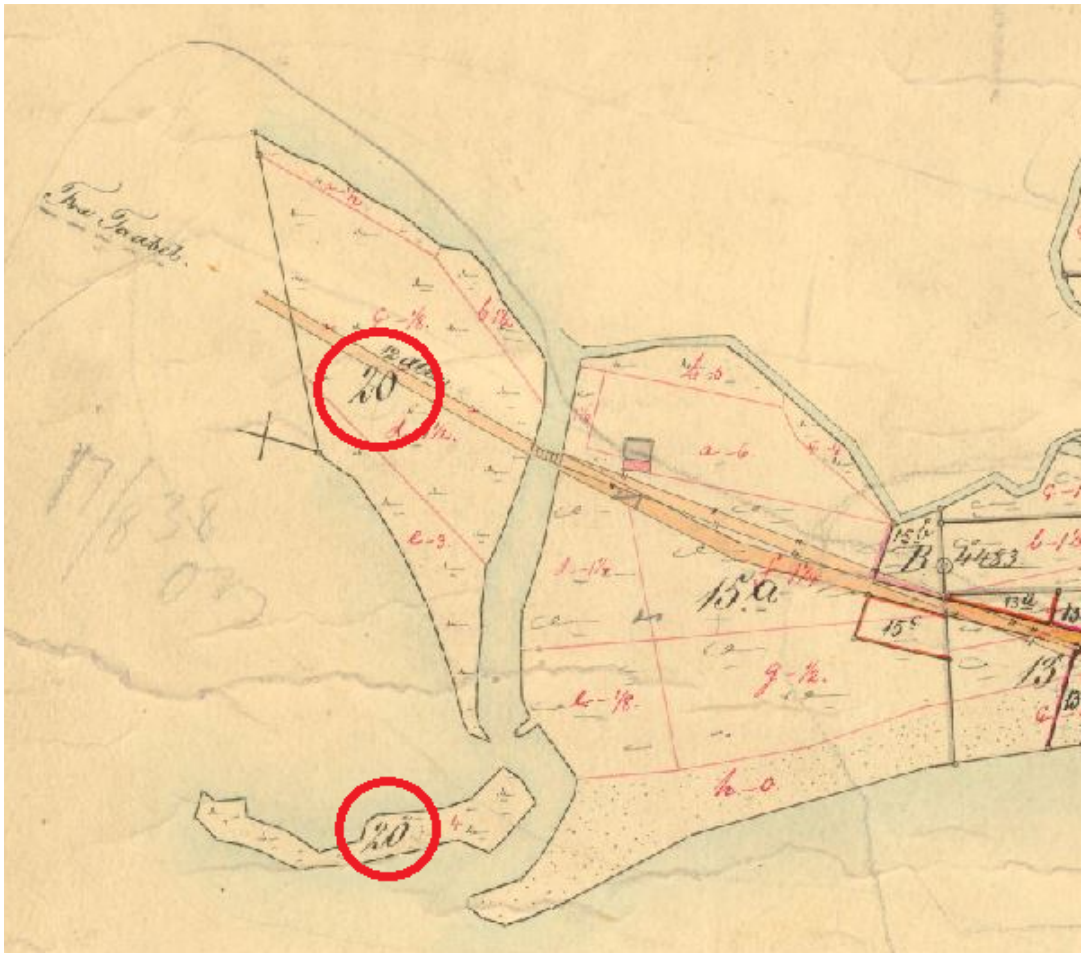
Rekvirenterne har allerede vundet ejendomsretten ved ejendomsdom ved Byretten, eftersom der ingen indsigelser var imod at ejendomsretten skulle tilfalde de tilgrænsende ejendomme. Store Magleby Kommune vælger først efterfølgende at appellere afgørelsen, da de er blevet opmærksom på at offentligheden har en interesse i at færdes på vejen mellem rekvirenternes ejendomme og opgrødearealet. Landsretten lægger vægt på at de havde været berettigede til at fremsige indsigelser under ejendomsdom, men fordi der efterfølgende er kommet en interesse i arealet fra offentligheden, kan deres synspunkt have en betydning for en revurdering af den manglende ejendomsret, hvorfor Landsretten giver tilladelse til at udføre dommen. Det skal bemærkes, at Byrettens kendelse var givet d. 9. april 1965, hvor Kommunen havde anket sagen d. 15. marts 1966, altså ankefristen var overskredet med en periode på 4 uger, jf. RPL § 372. Dog kan det være muligt efter Kommunens ansøgning at ankeinstansen har tilladt Kommunen jf. RPL §372, stk. 2, at de kunne anke sagen indenfor 1 år efter Byrettens kendelse.

Det kan udledes af dommens afgørelse, at selvom en ejendomsdom er blevet afsagt uden indsigelser, er det stadig muligt at appellere afgørelsen, hvis der kan argumenteres for sin påstand, eksempelvis at Kommunen optræder på offentlighedens interesser. Derfra kan det også udledes at selvom der ikke bliver vundet ejendomsret hos de offentlige myndigheder,

kan tilstrækkelig dokumentation afgøre, om offentligheden kan få rettigheden til færdsel af et umatrikuleret areal.

7.3.4 U.1969.967

I 1967 fik to tømrer tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom over matr.nr. 20, Oksenbøl by, Vestervig, som kan ses på figur 7.11. Denne tilladelse var givet med en særlig bemærkning, at en gårdejer skulle særskilt indkaldes, da matr.nr. 20 var registreret som fælleslod og hans ejendom stod registreret med en andel af ejendommen i Matriklen. De to rekvirenter, tømrerne, havde påstået, at de skulle eje henholdsvis 1/3 og 2/3, hvorimod gårdejeren påstod at eje 1/9 af matr.nr. 20.



Figur 7.11. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 20 Oksenbøl by, Vestervig sogn, vist med rød cirkel, 1887-1940 [Geodatastyrelsen, 2023].

Matr.nr. 20 havde ifølge registreringen i Tingbogen ingen adkomst, men stod i Matriklen registreret som fælleslod for otte lodsejere, men kun ejeren af matr.nr. 6a, førnævnte gårdejer, var imod begæringen om ejendomsdom. Gårdejeren begrundede sin indsigelse med, at gårdejeren og hans far havde rådet over ejendommen i forbindelse med bjergning af tang i en periode hvert år. Yderligere begrundede gårdejeren sin indsigelse med, at det i Matriklen stod registreret at matr.nr. 6a havde en andel i fælleslodden matr.nr. 20.

Til retsmødet fremlagde gårdejeren en skrivelse fra Matrikeldirektoratet, som beskrev, at der havde været udstykninger, hvor ejerandelen af matr.nr. 20 var ændret til at høre under matr.nr. 3b, 3c, 6a samt 14i. Herefter var der seks andele i fællesloddet, som var frie. Byretten bemærkede i forbindelse med denne skrivelse at det var anført i Tingbogen matr.nr. 3b og 3c var ejet af Vestervig-Agger Kommune, men en erklæring fra Kommunen meddelte, at de frasagde deres andel i matr.nr. 20. Yderligere var matr.nr. 14i ejet af A/S Thy Korn- og Foderstofforretning, hvor der i deres betinget skøde stod, at deres andel udgik af matr.nr. 20.

Derudover bemærkede Byretten at der i et skøde fra 1925, hvor matr.nr. 6a blev afhændet til gårdejerens far, omhandlede *"Matr. nr. 6 a, Oksenbøl Hovedparcel Kl. II - - samt den til Matr. nr. 6 a hørende andel i Matr. nr. 20..."* [U.1969.967, s. 968]. Dog fremgår det også i skødet, at den tidligere ejer af matr.nr. 6a aldrig havde udført ejerråden over andelen af matr.nr. 20, og dermed formentlig ikke var reel ejer af en andel. Det fremgår altså af skødet fra 1925, at selvom andelen af matr.nr. 20 fremgik i Matriklens registrering, anses det at ejeren af matr.nr. 6a ikke reelt havde ejerandel i matr.nr. 20.

I 1966 var det anført fra Thisted Amtstue, at de havde registreret de to tømrer som ejere, henholdsvis med 1/3 og 2/3 af matr.nr. 20. Dette havde Vestervig-Agger Kommune godkendt i starten af 1967.

Byretten afsagde dom om, at de to rekvirenter, trods indsigelser fra gårdejeren, kunne begære sig ejendomsdom over matr.nr. 20. Indsigelserne der ikke kunne tages til følge, var blandt andet, at den råden fra gårdejeren og hans far ikke kunne godtgøres med en erklæring fra Matrikeldirektoratet, da registreringen i Tingbogen ligeledes var mangelfuld. Gårdejeren appellerede dommen, men Landsretten stadfæstede Byrettens dom på baggrund af appellantens påstande.

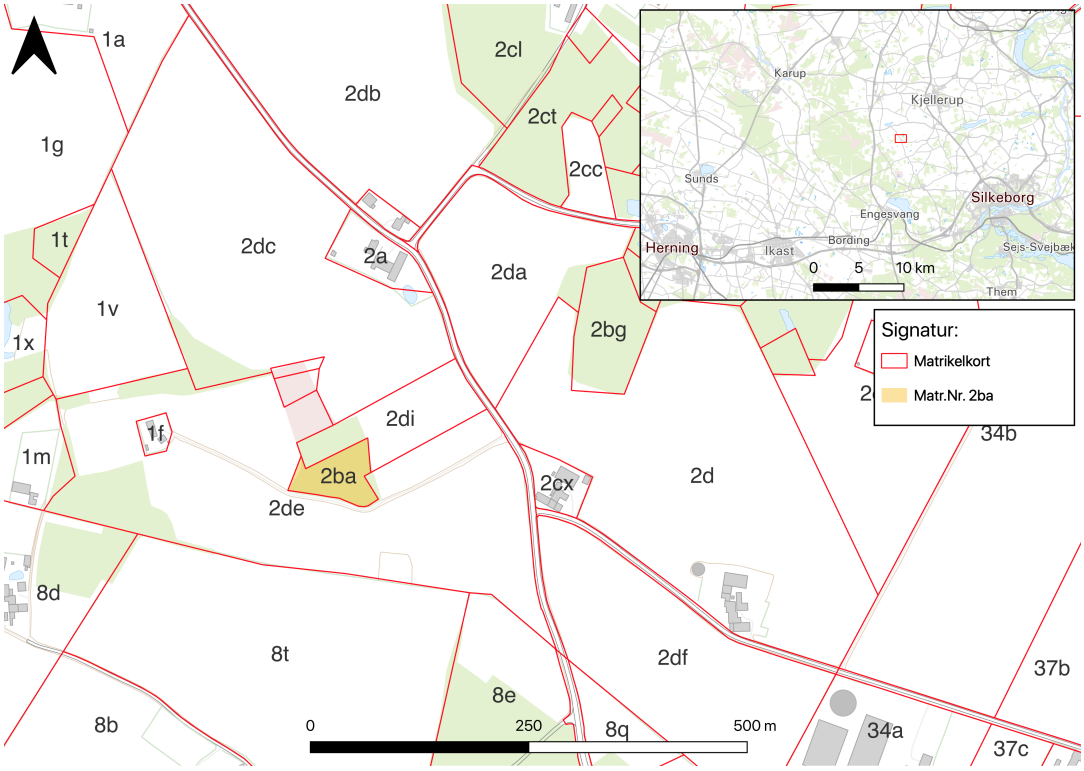
Analyse af dommen

By- og Landsretten vurderer, at rekvirenternes adkomst var sandsynliggjort, i og med at Thisted Amtstue og Vestervig-Agger Kommune i nyere tid har anset rekvirenterne som ejere til matr.nr. 20 i forholdene 1/3 og 2/3, hvorfor domstolene vurderer, at rekvirenterne kan få ejendomsdom trods indsigelserne fra gårdejeren med matr.nr. 6a. By- og Landsretten lægger særlig vægt på, at det var bevist, at andelen af matr.nr 20 var udgået af matr.nr. 6a, hvorfor gårdejerens ejendomsret skulle sandsynliggøres på anden vis. Domstolene vurderer, at gårdejeren ikke har haft kontinuerlig ejerråden over arealet, trods at han og hans far, omtrent en gang om året, har hentet tang fra kysten ud fra matr.nr. 20. Domstolene mente ligeledes, at det argument om at gårdejeren havde fået fortalt af hans far, at der aldrig havde været tvivl om adkomsten, ikke var tilstrækkeligt til at kunne godtgøre hans andel i matr.nr. 20. Gårdejeren kunne altså ikke sandsynliggøre at han ligeledes skulle have andel i matr.nr. 20, hvorfor denne påstand blev forkastet, og rekvirenternes påstand blev stadfæstet.

Det udledes fra sagens afgørelse, at anerkendelse af ejerskab fra offentlige myndigheder kan være tilstrækkelig for at opnå tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom, samt at få tildelt adkomst ved en ejendomsdom. Ligeledes kan det udledes, at det ikke anses som ejerråden over en ejendom at benytte en del af ejendommen til bjergning af tang én gang om året. Ejerråden skal altså være af mere hyppig karakter før det kan sandsynliggøre, at en person eller forening er den retmæssige ejer af en ejendom.

7.3.5 U.1980.768

I 1979 fik rekvirenten tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom over en moseparcel matr.nr. 2ba, Revl, Vinderslev, som kan ses på figur 7.12. Ved efterfølgende retsmøde protesterede en gårdejer, som ligeledes var fætter til rekvirenten.



Figur 7.12. Oversigtskort for lokation af matr.nr. 2ba, Revl, Vinderslev. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

Under domsprocessen fremlagde rekvirenten dokumentation, som oplyste, at Moseparcellen i 1977 af en skrivelse fra Vurderingsrådet var ejet af rekvirentens mor. Derudover var den sidste tinglyste ejer tre generationer forud for rekvirenten. Den sidste tinglyste ejer havde ved hans død noteret, at han intet efterlod sig, hvilket hans efterkommere underskrev ved Skifteretten. I en skrivelse fra en Landsretssagfører var det oplyst i 1979 efter rekvirentens mors død, at ansvaret for ejendomsskatten lå hos rekvirentens mors efterkommere. Det var oplyst, at i 1976 var ejendomsskatten opkrævet hos rekvirentens mor. Rekvirentens søskende var indforstået med, at deres mor før hendes død, havde foræret moseparcellen til rekvirenten.

I 1973 var der i et brev til gårdejeren fra rekvirentens afdøde mor skrevet, om gårdejeren ikke ville tage stilling til, om hvem der skulle være ejer af moseparcellen for at få det bragt i orden efter hans skøn.

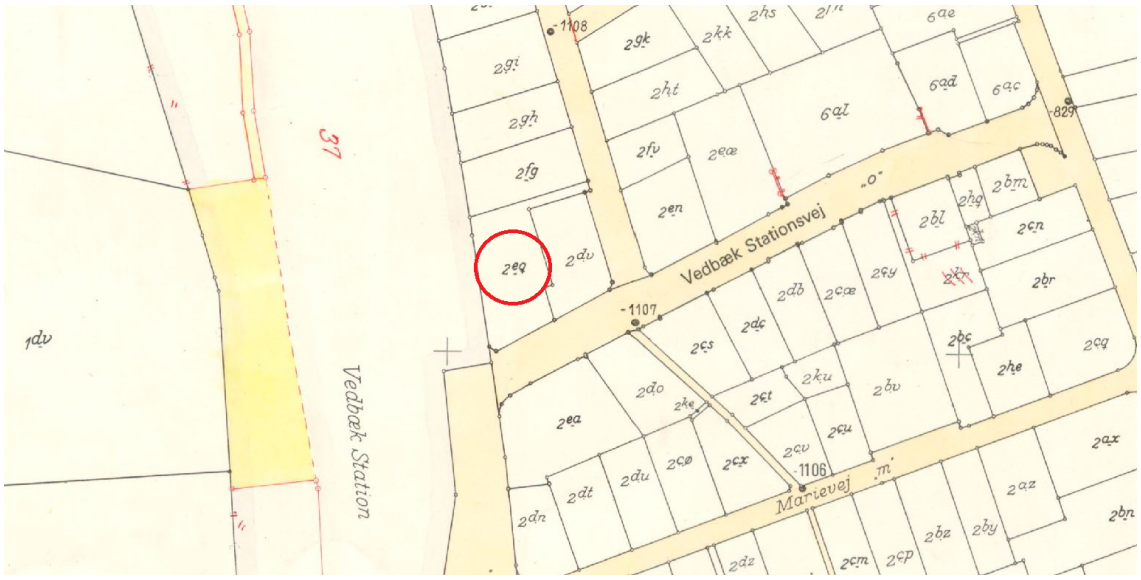
Byretten afsagde dom om, at rekvirenten ikke havde bevist sin adkomst, men der var fremlagt nok dokumentation for, at hendes ejendomsret kunne sandsynliggøres, da hendes forældre havde betalt ejendomsskatter siden 1950. Dette havde gårdejeren vidst siden 1973, men havde ikke fået forholdet ændret på opfordring af rekvirentens forældre. Gårdejerens indsigelser var ikke nok til, at rekvirenten ikke kunne få ejendomsdom, ej heller at gårdejeren selv havde godtgjort sin egen ejendomsret til moseparcellen. Byretten dømte med dette grundlag, at rekvirenten fik ejendomsdom på moseparcellen matr.nr. 2ba.

Analyse af dommen

Byretten lægger vægt på, at der var sandsynliggjort fra rekvirenten, at ejendomsretten tilfaldt hende. Altså ejendomsretten var ikke bevist, men den var sandsynliggjort, hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde dokumentationskravet for ejendomsdom. Derudover lægger Byretten vægt på, at gårdejeren ikke havde tilstrækkelig dokumentation, som indsigelse for at ejendomsretten ikke tilfaldt rekvirenten. Gårdejeren kunne have fået ejendomsretten, da rekvirentens mor i 1973 havde kontaktet ham for at tilbyde ham at 'fikse' ejerforholdet. Dette var ikke tilfældet, da han ikke gjorde noget ved det, selvom han havde dokumentation for, at han kunne have fået ejendomsretten.

7.3.6 U.1982.949

I 1982 ønskede rekvirenten om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom på matr.nr. 2eq Vedbæk by, Vedbæk. Baggrunden for denne ejendomsdom skyldes, at rekvirentens afdøde ægtemand havde i 1972 købt matr.nr. 2eq for rekvirentens midler, men ved udarbejdelse af skødet ved fejl havde angivet ægtemanden som ejeren af ejendommen, hvorimod den skulle have tilhørt rekvirenten, da parret havde fuldstændig særeje gennem deres ægtepagt. Matr.nr. 2eq kan ses på figur 7.13 på den følgende side i sagens anlæggelsesperiode.



Figur 7.13. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 2eq Vedbæk by, Vedbæk, vist med rød cirkel, gældende for perioden 1972-1996 [Geodatastyrelsen, 2023].

Byretten fandt ikke betingelserne for at opnå tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom opfyldt over matr.nr. 2eq, hvorfor tilladelsen ikke var taget til følge. Byretten foreslog, at rekvirenten anmodede om stempelfritagelse jf. Stempelloven § 77[3]. Anmodningen blev dog afvist af Københavns Amt, som var stempelmyndighed. Byrettens kendelse blev kæret til Landsretten af rekvirenten.

For Landsretten blev det frembragt af rekvirenten, at Skifteretten og skatteväsenet begge erkendte at ejendommen ville tilhøre rekvirenten. Rekvirenten mente derfor, at der var tvivl om ejerforholdet, hvorfor reglerne indenfor ejendomsdom kunne anvendes. Landsretten stadfæstede Byrettens kendelse med den begrundelse, at RPL § 476 anvendes i situationer med en ubekendt kreds til ejendomsretten, hvorfor der var tale om overdragelse fremfor spørgsmål om ejerforholdet til ejendommen.

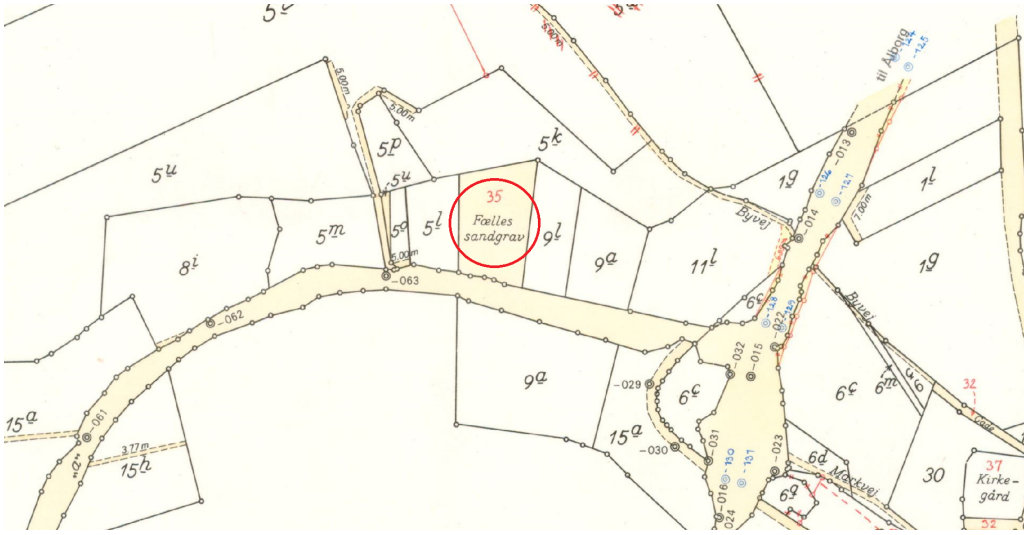
Analyse af dommen

Det fremgår af dommen, at rekvirenten ønsker at berigtige ejendomsretten til matr.nr. 2eq med den baggrund, at en fejl i udarbejdelse af skødet havde gjort ægtemanden som ejeren af ejendommen, hvilket modsagde sig parrets ægtepagt om særeje. Fejlen blev opdaget efter hans død, da skødet blev udleveret til afdødes arvinger, som førte privat skifte. Rekvirenten mente, at dette skabte tvivl om ejerforholdet, hvorfor hun kunne få ejendomsdom til at sikre sig adkomsten. Dommes afgørelse fastsætter altså, at såfremt adkomsthaver eksisterer og kan fremsøges, finder RPL § 476 ikke anvendelse.

[3]L 1969-04-30 nr 174, Stempelafgiftslov

7.3.7 U.1997.1401

I 1997 begærede fire rekvirenter om tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom vedrørende matr.nr. 35, Gravlev By, Gravlev. Ejendommen var ubebygget og noteret som fælles sandgrav, og kan ses på figur 7.14.



Figur 7.14. Udsnit af historisk matrikelkort for matr.nr. 35, Gravlev by, Gravlev, vist med rød cirkel, gældende for perioden 1970-1997, plan 4 [Geodatastyrelsen, 2023].

Ejendommen var bevokset med buske, lyng og lignende, og havde en tinglyst fredning. Derudover fremgik det, at ejendommen stod noteret som den fælles sandgrav, men ikke længere havde denne karakter. Ejerne af de tilstødende ejendomme, rekvirenterne, begærede om tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom. I 1995 havde én af rekvirenterne fået tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom for matr.nr. 35. Til retsmødet om ejendomsdom tilkom protester fra ejerne af de to øvrige tilstødende ejendomme. Byretten afviste denne ejendomsdom, og rekvirenten fik ikke tildelt adkomst til ejendommen i 1995.

Rekvirenten fra ejendommen i 1995 begærerede i fællesskab med de to protesterende ejendomsejere i daværende sag om ny tilladelse til offentlig indkaldelse i 1997, hvor påstanden var, at de i fællesskab var de retmæssige ejere af matr.nr. 35. Støvring Kommune protesterede ikke imod deres påstand, selvom den fælles sandgrav var under kategorien efter UL § 46, stk. 1, som de ville have den formodede adkomst til. Alle tre rekvirenter havde, i følge dem selv, anvendt arealet som rekreativt område i en længere årrække før 1997, og ikke set andre benytte det.

Det fremgik af Byretten, at de ikke fandt sandsynliggørelsen af ejerskabet fyldestgørende, selvom parterne havde tilknytning til og rådet over matr.nr. 35. Derfor afviste Byretten begæringen om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom, heraf at betingelserne ikke var opfyldt. Landsretten stadfæstede Byrettens kendelse på baggrund af Byrettens argumenter.

Analyse af dommen

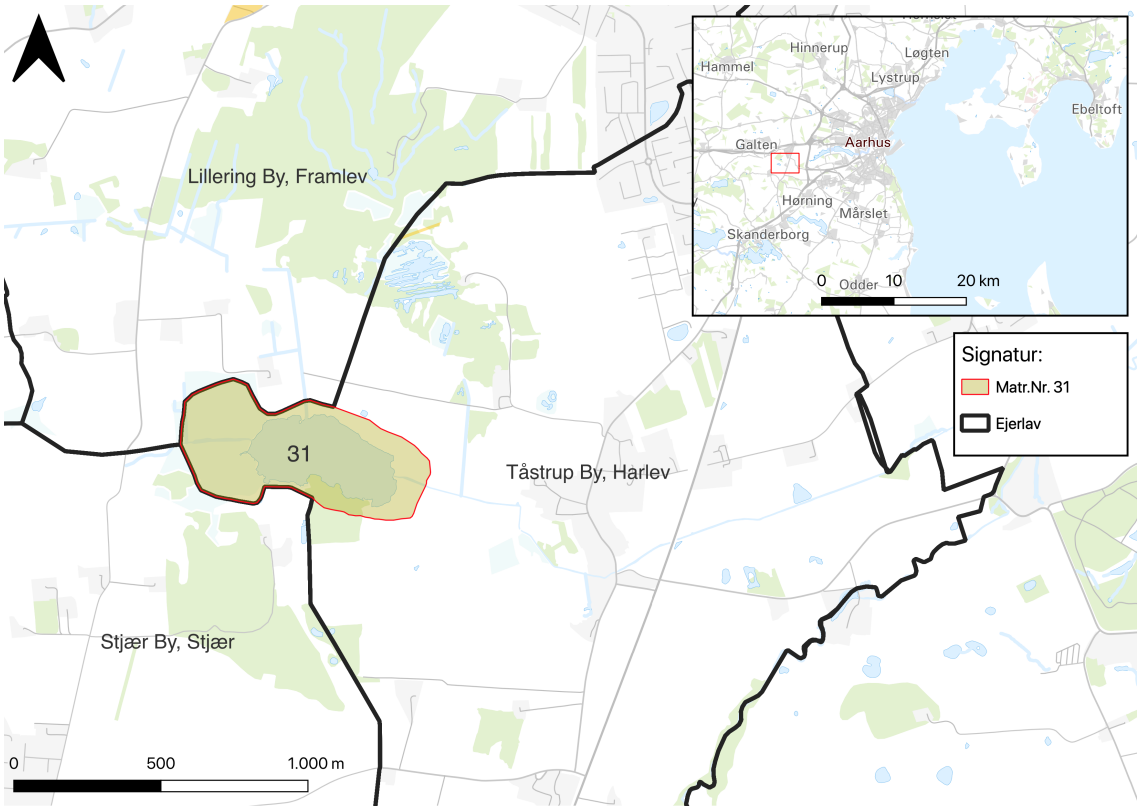
Domstolene lægger vægt på, at rekvirenterne ikke havde sandsynliggjort deres ejerskab til matr.nr. 35. Det vurderes altså, at benyttelse af et areal til rekreativ brug samt vildtpleje, i det omfang fredningen på ejendommen tillader, ikke er nok til at sandsynliggøre en ejerråden over en ejendom. Samtidig vurderes det, at argumentet med at rekvirenterne ikke har set andre benytte arealet, heller ikke sandsynliggør en ejerråden for rekvirenterne.

Det bemærkes, at ejendommen med matr.nr. 9l i 2015 har haft en matrikulær sag, hvor en del af omtalte matr.nr. 35 blev inddraget. Der har ikke været tale om en ejendomsdom, da denne ville omhandle den samlede ejendom, og ikke blot en del heraf. Det antages derfor, at matr.nr. 9l har vundet hævd over en del af matr.nr. 35, hvilket blev berigtiget ved sagen i 2015.

7.3.8 B-1371-98

I 1998 afsagde Byretten i Aarhus en dom vedrørende tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom for matr.nr. 31, Tåstrup By, Harlev. Sagen blev anlagt af Tåstrup Sø- og Moseforening med påstand om, at medlemmerne af deres forening var de retmæssige ejere af matr.nr. 31, og dermed også Tåstrup Sø, som er beliggende på ovennævnte ejendom. Medlemmerne i Tåstrup Sø- og Moseforening udgøres af ejerne af de ejendomme som grænser op til matr.nr. 31, samt en enkelt anden ejendom, som ikke indgik i forenings søgsmål, og bliver betegnet bredejerne. Ved sagens anlæggelse var adkomsten til matr.nr. 31, i Tingbogen, registreret som *'Lodsejere i Tåstrup, Stjær og Lillering'*.

Matr.nr. 31, og herunder Tåstrup Sø kan ses på figur 7.15 på den følgende side.



Figur 7.15. Matr.nr 31, Tåstrup By, Harlev. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

Ved det indledende retsmøde, hvor Byretten vurderede om der var grundlag for tilladelse til offentlig indkaldelse, understøttede bredejerne deres begæring om ejendomsdom med foreningens, i følge dem, kontinuerlige retlige råden over ejendommen. Tåstrup Sø- og Moseforening blev dannet i midten af 1800-tallet, men havde først fået skriftlige vedtægter i 1997. Foreningen havde før disse vedtægter udskrift om skrevne protokoller, der berettede om foreningens eksistens og virke. Foreningens råden over matr.nr. 31 blev begrundet blandt andet med at foreningen i 1930'erne, i en periode havde udlejet jagtrettighederne for søen og mosen til Tåstrup Jagtforening. Derudover var Tåstrup Sø- og Moseforening registreret som ejerne af matr.nr. 31 hos ejendomsbeskatningen i Aarhus Kommune mellem år 1989 og 1995. Dog blev registreringen hos ejendomsbeskatningen i 1995 ændret til Tingbogens angivelse, og ejendomsværdien blev sat til 0 kr. Denne ændring skete uden at Tåstrup Sø- og Moseforening blev underrettet.

Til retsmødet var der indsigelser mod bredejernes påstand om adkomst til matr.nr. 31, og Tåstrup Sø. Indsigelserne kom fra tre lokale lodsejere med bopæl i henholdsvis Tåstrup og Lillering. Indsigelserne omhandlede, at de mente at ejendommens registreringen i Tingbogen var korrekt, og adkomsten tilfaldt alle lodsejere i Tåstrup, Stjær og Lillering. Til at støtte deres indsigelser fremviste en af indsigerne en skrivelse, han havde modtaget fra Landsarkivet vedrørende arkivets undersøgelse af adkomstspørgsmålet for ejendommen. Af denne skrivelse vurderede Landsarkivet, at adkomsten historisk har ligget hos samtlige lodsejere i de tre ejerlav, og at der ikke var nogle af arkivets undersøgelser som tydede

på, at adkomsten tilkom enkelte individer. Dog pointerede Landsarkivet i skrivelsen at oplysningerne, som dannede grundlag for undersøgelsen, var sparsomme. Denne skrivelse, sammenholdt med vidneforklaringer fra begge parter, medførte at Byretten ikke vurderede det sandsynliggjort at medlemmerne af Tåstrup Sø- og Moseforening havde eksklusiv ejendomsret til matr.nr. 31, og der blev ikke givet tilladelse til offentlig indkaldelse. Byretten lagde særlig vægt på, at formuleringen i Tingbogen ikke antydede eksklusiv ejendomsret til en begrænset gruppe af lodsejere, men nærmere alle lodsejere i de tre nævnte ejerlav. Ligeledes blev der lagt vægt på, at medlemmerne i Tåstrup Sø- og Moseforening, ikke havde udført en råden svarende til en ejerråden over ejendommen og søen, hvorfor de ikke ansås til at være de retmæssige adkomsthavere.

Afgørelsen blev anket til Landsretten af Tåstrup Sø- og Moseforening, hvor bredejerne kom med yderligere vidneforklaringer om, hvorfor de mente at have eksklusiv adkomst til ejendommen. Landsretten fandt dog ikke, at der var blevet bragt yderligere dokumentation, som sandsynliggjorde bredejernes påstand, hvorfor Byrettens afgørelse blev stadfæstet. Tåstrup Sø- og Moseforening fik altså ikke tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom for matr.nr. 31, Tåstrup By, Herlev.

Analyse af dommen

I både By- og Landsrettens afgørelser bliver det fastlagt at Tåstrup Sø- og Moseforening ikke kunne sandsynliggøre, at de har udøvet eksklusiv råden over matr.nr. 31, svarende til ejerråden. Råden vurderes ikke til at være eksklusiv for bredejerne, da flere vidner i domsprocessen har forklaret hvordan en bredere kreds af personer har benyttet søen, og dermed matr.nr. 31. Det bliver også belyst i afgørelserne at Aarhus Amt og senere Aarhus Kommune både har anset den brede lodsejerkreds, udgjort af samtlige ejere i Tåstrup, Stjær og Lillering, og den smallere lodsejerkreds, udgjort af tilgrænsende bredejendomme, som adkomsthavere til matr.nr. 31. Det må altså vurderes at Kommunens anseelse af adkomstforholdet for ejendommen, ikke er en udslagsgivende faktor i denne konkrete sag. Tåstrup Sø- og Moseforening kunne altså ikke sandsynliggøre deres eksklusive råden, da de indsigelser, der kom mod deres påstand, satte tilstrækkeligt tvivl om ejerforholdet.

Afledt af denne sag blev der efter Byrettens afgørelse, men før sagen blev ført i Landsretten, dannet en forening for Tåstrup Sø, hvor alle lodsejere i Tåstrup By, Herlev, Stjær By, Stjær og Lillering By, Framlev, havde mulighed for at blive medlem. Foreningen er stiftet af de personerne, som har gjort indsigelser til den fremsatte påstand, og foreningens navn er; *"Ejerlav for Tåstrup Sø"*. Fra et af foreningens mødereferater fremgår det, at formålet med foreningen er at vedligeholde søen, samt at sikre adgangen til søen for alle lodsejere i de tre nævnte ejerlav.

Denne forening, Ejerlav for Tåstrup Sø, anlagde i 2002 sag an mod bredejerne, hvor søgsmålet var at bredejerne skulle anerkende at adkomstforholdet for søen vedkom alle

lodsejere i de tre ejerlav[4]. Søgsmålet indebar ligeledes øvrige påstande om blandt andet vejadgang til søen samt berigtigelse af matrikelkortet for matr.nr 31, og de omkringliggende ejendomme. Den afledte retssag, som begyndte i 2002, gik igennem alle retsinstanser og endte i Højesteret, og der vil i analysen blive inddraget resultat fra Landsretten og Højesteret.

Sagen medtages i analysen her, da domstolens afgørelser fremsætter relevante pointer om adkomst til en ejendom med tvivlsomt ejerskab samt foreningsstyrke til at føre en sådan retssag.

Indstævnte i denne sag, bredejerne, har påstået at sagen skulle afvises og subsidiært frifindelse for rekvirenternes nedlagte påstande. Denne påstand understøttes med at rekvirenterne, altså medlemmer i 'Ejerlav for Tåstrup Sø', ikke har bemyndigelse til at føre retssag på vegne af samtlige lodsejere i de tre ejerlav, som har mulighed for medlemskab i foreningen 'Ejerlav for Tåstrup Sø', da foreningens medlemskreds kun er bestående af 31 ud af cirka 1.100 mulige lodsejere, ved sagens anlæggelse. Landsretten finder, at foreningen ikke er oprettet med det ene formål at føre denne retssag, og at antallet af aktive medlemmer ikke har betydning for om foreningen kan føre retssag på samtlige lodsejeres vegne. Landsretten finder altså at påstanden, som foreningen 'Ejerlav for Tåstrup Sø' nedlægger vedrørende anerkendelse af, at adkomsten tilfalder samtlige lodsejere i de tre ejerlav, er godtgjort, og bredejerne dermed skal anerkende dette. Denne afgørelse ankes til Højesteret, hvor appellanterne, bredejerne, igen påstår at der ikke er belæg for at foreningen kan føre retssag på vegne af samtlige lodsejere. Appellanterne modsiger sig ikke, at de aktive medlemmer i foreningen kan få tilkendt medejerskab. Foreningen er dog ikke interesseret i at ændre påstanden om adkomstforholdet til kun at omhandle aktive medlemmer og fastholder i Højesteret, at afgørelsen fra Landsretten stadfæstes. Med baggrund i dette dømmer Højesteret at sagen afvises og dermed omstøder Landsrettens dom. Højesteret lægger vægt på, at 'Ejerlav for Tåstrup Sø' ikke har bemyndigelse til at føre retssag på vegne af alle lodsejere i de tre ejerlav som har mulighed for medlemskab, uden at der er indhentet samtykke fra samtlige lodsejere. Det fastsættes altså at selvom foreningen giver mulighed for medlemskab for samtlige lodsejere, udgør den aktive medlemsskare kun en mindre del af de lodsejere som foreningens søgsmål omhandler.

Foreningerne i de to retssager, B-1371-98 og U.2007.2170, henholdsvis 'Tåstrup Sø- og Moseforening' og 'Ejerlav for Tåstrup Sø', er altså ikke sammenlignelige, i og med at medlemsskaren i førstnævnte er udgjort af et begrænset, identificerbart antal af lodsejere, hvor sidstnævnte har medlemsmulighed for samtlige lodsejere i de tre omtalte ejerlav, men reelt kun udgør en mindre andel af disse.

[4] U.2007.2170

7.3.9 U.2017.804

For matr.nr. 5823, Udenbys Klædebo Kvarter, København, blev der fra to rekvirenter begæret om tilladelse til offentlig indkaldelse af ejendomsdom over 1/9 garage på adressen Rymarksvej 14, 2900 Hellerup, som kan ses på figur 7.16.

Figur 7.16. Oversigtskort der viser lokationen af matr.nr. 5823, beliggende i Hellerup, København. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

I Tingbogen var det registreret, at en anden ejer stod som ejendomsberettiget til 1/9 garage, dog havde de to rekvirenter betalt ejerlavet siden 2001 for andelen af garagen. Derudover havde rekvirenterne betalt garagen fri, således 1/9 garage ville være under deres ejerskab, men dette var ikke bevist nogle steder. Rekvirenterne havde svært ved at finde den ejer, som stod registreret i Tingbogen, og alt dokumentation heraf mente de var et bevis for, at der ikke fandtes nogen ejer, hvorfor de kunne søge om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom. Derimod fandt Byretten ejeren, der var registreret i Tingbogen, da det var et spørgsmål om stavemåden for navnet på den registrerede ejer.

I forhold til RPL § 476 var det ikke godtgjort for Byretten, at rekvirenterne havde sandsynliggjort, at de var ejendomsberettigede til 1/9 garage beliggende på matr.nr. 5823, da det i Tingbogen var registreret som boet efter en anden ejer end rekvirenterne, samt at rekvirenterne ikke havde haft konkrete tiltag til at finde ejeren. Derfor afviste Byretten begæringen om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom. Landsretten fandt Byrettens begrundelse og afgørelse fyldestgørende, hvorfor de stadfæstede afgørelsen.

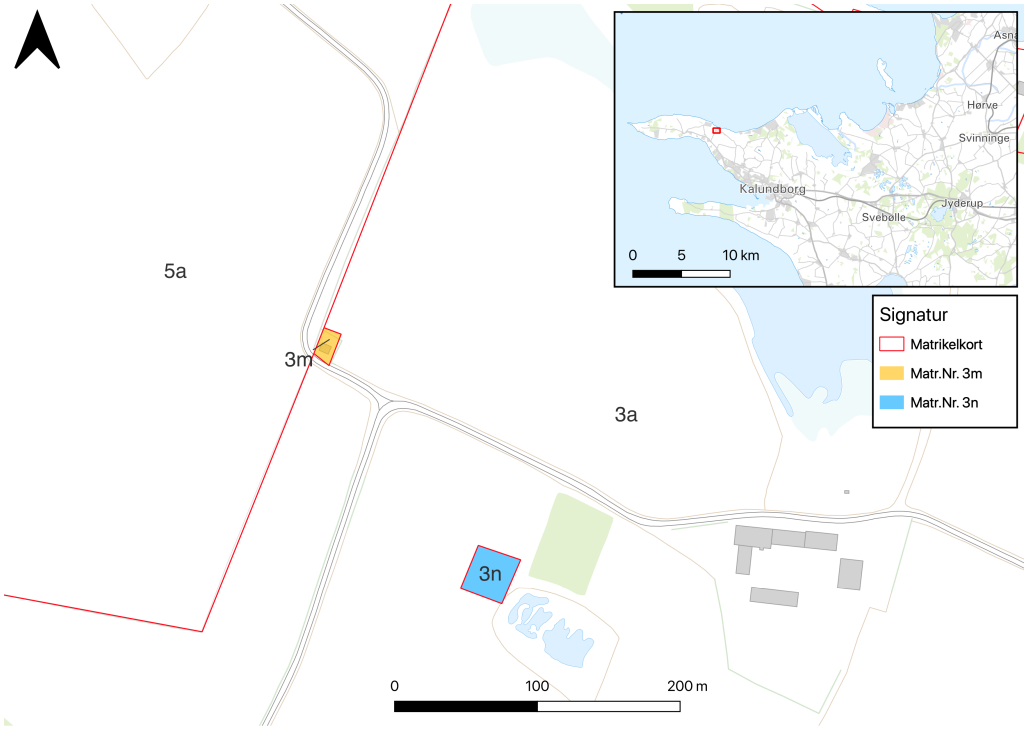
Analyse af dommen

Byretten lagde vægt på, at selvom man som privatperson kigger dokumenter igennem for at sandsynliggøre, at en ejer ikke findes, er det ikke ensbetydende med, at det er tilstrækkeligt, hvis Skifteretten ikke er blevet adspurgt om skifteretsattester og lignende. Ej heller fremgik det, om rekvirenterne havde kontaktet Tinglysningsretten vedrørende nærmere information om ejeren.

I forhold til anvendelse af RPL § 476 blev det bemærket fra Byretten, at når personer vil søge om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom, er det vigtigt at være grundig i forbindelse med at sandsynliggøre sit ejerskab. Dette var ikke tilfældet i denne situation, da rekvirenterne ikke havde bevis for deres ejerskab siden 2001. Derudover gjorde Byretten opmærksom på, at hvis ejeren bliver fundet vedrørende den andel, som der ønskes ejendomsdom over, vil RPL § 476 ikke være anvendelig, da det istedet vil omhandle en situation om overdragelse, og dermed ikke ejendomsdom.

7.3.10 U.2019.1823

Hjorthøj Vandværk begærede i 2018 om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom på matr.nr. 3m og 3n, Kongstrup By, Røsnæs. Dette skyldes at i 2009 blev Kongstrup Vandværk og Hjorthøj Vandværk sammenlagt under Hjorthøj Vandværk, hvor det senere blev bemærket, at Kongstrup Vandværk stadig var tinglyst som adkomsthaver på de nævnte matrikelnummer og ikke var blevet overført i sammenlægningen. Matr.nr. 3m og 3n kan ses på figur 7.17.



Figur 7.17. Oversigtskort der viser lokationen af matr.nr. 3m og 3n, Kongstrup By, Røsnæs, nord for Kalundborg. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

I 2018 var Hjortshøj Vandværk i Byretten, hvor deres påstand om tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom ikke blev taget til følge, og sagen blev afsluttet uden nogen afgørelse. Byretten begrundelse var, at det ikke var et spørgsmål om anvendelse af RPL § 476 men om adkomstmangler, da det var muligt at berigtige Tinglysningsretten med dokumentationen fra Hjorthøj Vandværks og erklæringer fra tidligere bestyrelsesmedlemmer om sammenlægningen af vandværkerne. Dette kærede de til Landsretten med påstand om at der var krav, efter mortifikationsloven § 5, stk. 1-2, om offentlig indkaldelse til retsmøde og en afgørelse i spørgsmålet om ejendomsdom.

I Landsrettens kendelse fandt de det ikke godtgjort af Hjorthøj Vandværk til at påkære Byrettens afgørelse og afviste deres kæremål. Efter RPL § 389 a er det ikke muligt at påkære en afgørelse, der er foretaget under forberedelsen eller hovedforhandlingerne uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet. Landsretten bemærkede dog, at Byretten ikke burde have afslået begæringen uden at have indkaldt til et retsmøde med eventuelle interesserede.

Analyse af dommen

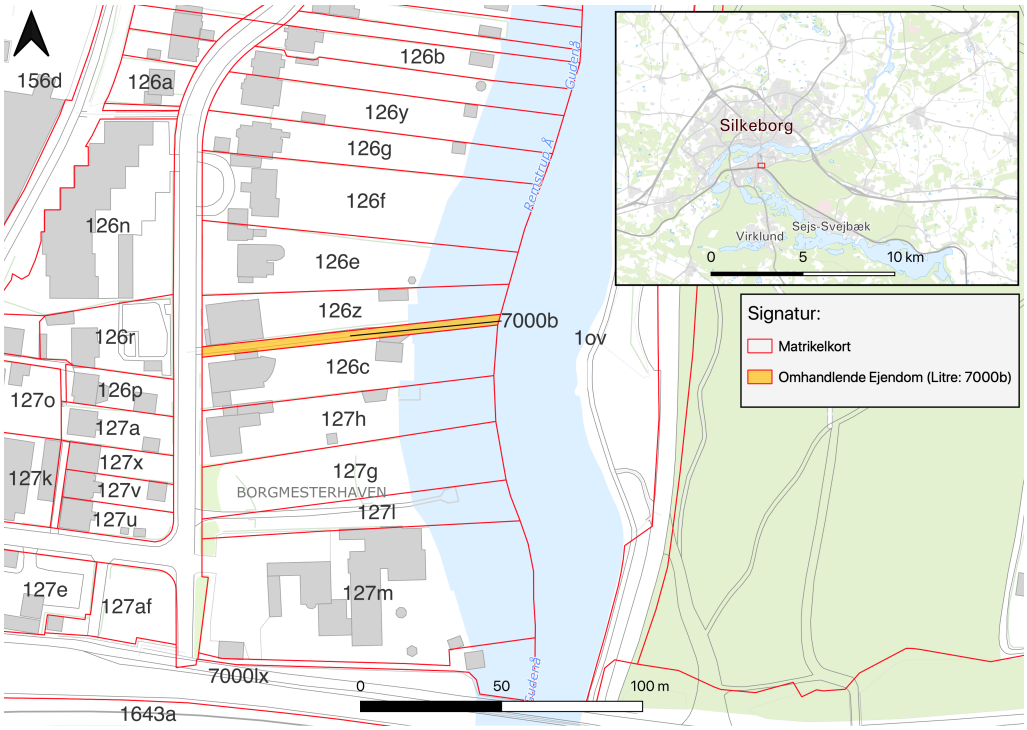
Byretten lægger vægt på, at det ikke er et spørgsmål om hvem der er den formelle adkomstberettigede, hvorfor RPL § 476 ikke kan benyttes. Til begrundelse herfor benyttes blandt andet at Hjorthøj Vandværk har erklæringer fra tre af de fem tidligere bestyrelsesmedlemmer fra Kongstrup Vandværk, om at ejendommene skulle have været inkluderet i sammenlægningen af vandværkerne i 2009.

Hjorthøj Vandværk ville altså have den nødvendige dokumentation til at argumentere for Tinglysningsretten, at adkomstforholdene har ændret sig, hvorfor matr.nr. 3m og 3n allerede tilhørte Hjorthøj Vandværk, eftersom Kongstrup Vandværk blev inkorporeret under dem.

Byrettens afgørelse viser altså, at hvis en adkomstregistrering er behæftet med fejl, og det kan dokumenteres hvem den faktiske adkomsthaver er, finder RPL § 476 ikke anvendelse.

7.3.11 BS-22811

I 2022 fik fire rekvirenter, som henholdsvis var ejere af matr.nr. 127a og 126p, Silkeborg Markjorder, tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom over et umatrikuleret areal, vejlitra 7000b, som kan ses på figur 7.18 på næste side. Indkaldelsen blev indrykket i Statstidende samt i det lokale dagblad. Silkeborg Kommune samt ejer af matr.nr. 126c protesterede imod ejendomsdommen.



Figur 7.18. Oversigtskort der viser lokationen af det umatrikulerede areal mellem matr.nr. 126z og 126c, Silkeborg Markjorder. Baggrundskort, Matrikelkort & Stednavne hentet fra Dataforsyningen [2023].

Omfanget af ejendomsdommen havde rekvirenterne præciseret til, at det kun var vedrørende græsarealet på det umatrikulerede areal, og ikke den vestlige del, som var flisebelagt.

I 1992 udtalte en landinspektør sig i en skrivelse til Silkeborg Kommune om ejendommen, hvori han blandt andet beskrev de tinglysningsmæssige samt matrikulære forhold til det umatrikulerede areal. Heriblandt blev det udtalt, at retten til at færdes på det umatrikulerede areal tilfaldt blandt andet matr.nr. 127a og 126p, som stammer fra et skøde tilbage fra 1875. I registreringen i Matriklen fremgik arealet som vej og at det var ukendt til hvem vejen var til fordel for. Arealet var i 1890 på matrikelkortet angivet med litra 'b', som i daværende praksis var betegnelsen for vejareal. Dette er ikke ensbetydende med offentligt vejareal som fra nuværende praksis, og vejarealet må altså konstateres som herreløs. Derudover udtalte landinspektøren sig om, at der i 1936 havde været forsøgt at få tinglyst en deklaration, hvor det var beskrevet, at arealet skulle henligge som vejareal til færdsel ned til Remstrup Å med brugsret for ejerne af matr.nr. 127a, 126q, 126p og 127t. Deklaration blev dog afvist af Tinglysningsretten, da Tinglysningsdommeren vurderede, at omtalte ejendomsejere i deklarationen ikke var berettiget til at varetage arealet og dermed ikke kunne tinglyse en sådan deklaration. Kommunen havde kloakledninger beliggende på arealet, men landinspektøren udtalte, at det ikke var muligt at hævde en ejendomsret på grund af dem. Landinspektøren afsluttede sin udtalelse med, at ejerforholdet ville blive et spørgsmål hos domstolene.

I 1999 ønskede ejerne af den tilgrænsende ejendom, matr.nr 126z, at købe det umatrikulerede areal. Til behandling af dette ønske havde Kommunen modtaget udtalelse om deres muligheder fra samme landinspektør, som udtalte sig i 1992. I denne udtalelse blev det klarlagt for Kommunen, at de ville have mulighed for at optage arealet som offentlig sti i henhold til vejlovgivningen. Med baggrund i dette valgte Kommunens ejendomsafdeling, at stien skulle optages som offentlig sti. Dette protesterede ejerne af matr.nr 127a samt de to tilgrænsende ejendomme, matr.nr. 126z og 126c imod, og sagen blev henlagt af Kommunen i 2001.

I 2020 ønskede Silkeborg Kommune igen at optage arealet som offentlig sti. I sagen blev der igen inddraget en anden landinspektør end i 1992 og 1999. Landinspektøren henviste til, at arealet stadigvæk fortsat registreret som vej i Matriklen. Det bemærkes ligeledes af landinspektøren, at de parter som i deres skøde havde en ret til færdsel på stien, utvivlsomt havde denne ret, men at eksklusiviteten for parterne ville ophøre, hvis stien ville være for almenheden. Kommunen henvendte sig til rekvirenternes advokat om, at det umatrikulerede areal var slettet som offentlig sti i Den Centrale Vej- og Stifortegnelse (CVF). Denne sag var dog stadigvæk kørende om at optage arealet som offentlig sti.

Byretten afsagde dom om, at anmodningen om ejendomsdom ikke blev taget til følge, da betingelserne herfor ikke var opfyldt. Der var dog enighed om, at ejerne af matr.nr. 127a og 126p havde haft færdsel på arealet i forbindelse med adgang til Remstrup Å, men Byretten lagde vægt på, at det ikke var i sådant omfang, at det var ejerråden.

Analyse af dommen

Byretten lægger vægt på, at den råden som parterne har udøvet, har været svarende til det som fremgår af deres påståede tinglyste ret til brug og færdsel af ejendommen. Der har altså ikke været tilstrækkeligt til at sandsynliggøre ejerråden, selvom parterne har været nede og vedligeholde den bådebro, som er beliggende for enden af det umatrikulerede areal. Derudover lægger Byretten vægt på, at modparten, naboejendommen matr.nr. 126c, ligeledes har udført råden i form af græsslåning og vedligeholdelse siden 1994, som yderligere stadfæster at eksklusiv ejerråden for rekvirenterne ikke har fundet sted.

Tværgående analyse 8

Som det blev beskrevet i kapitel 6 på side 24, vil dette kapitel analysere tendenser på tværs af de inkluderede domme. Analysen har til formål at analysere om der er forskelle i dokumentationskravet, når ejerskab til ejendomme uden registreret ejerskab søges registreret med hjemmel i henholdsvis UL § 46 og RPL § 476. De fundne tendenser er; Ejerråden, Foreningsstyrke, Hævd, Procedurefejl og Formelle adkomster, og vil blive behandlet enkeltvis i dette kapitel.

8.1 Ejerråden

Et af kravene for at en rekvirent kan få ejendomsdom, og generelt få tilladelse til offentlig indkaldelse til ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476 er, at rekvirentens påståede ejendomsret skal sandsynliggøres. Rekvirenten skal kunne sandsynliggøre deres ejendomsret ved at dokumentere, at de har udført ejerråden over ejendommen. Ejerråden defineres som den naturlige faktiske og retlige råden ud fra ejendommens karakter, samt at denne råden skal være stadig, regelmæssig og kontinuerlig [von Eyben et al., 2003, s. 250-251]. Det skal altså sandsynliggøres og dokumenteres, at rekvirenten har benyttet ejendommen, som en ejer normalt ville benytte sin ejendom af samme karakter. Ved analysen af de enkelte domme i kapitel 7 kan det udledes, at en af de mest afgørende faktorer til udfaldet af en ejendomsdom, er rekvirentens sandsynliggørelse af en sådan ejerråden.

Fælles for dommene; U.1960.450, U.1980.1077, U.1982.956/2, U.1997.1401, B-1371-98, U.2014.2591 og BS-22811 er, at rekvirenten ikke kunne sandsynliggøre sin ejerråden overfor domstolen og ud fra disse domme kan der dannes et billede af, hvilke argumenter og dokumentation der ikke er tilstrækkelig til at sandsynliggøre ejerråden til erhvervelse af ejendomsdom jf. RPL § 476. Dommene differentierer sig fra hinanden i argumentation for, hvordan sandsynliggørelsen er forsøgt dokumenteret. Disse faktorer, som viser hvordan ejerråden ikke er sandsynliggjort, vil blive udredt nedenfor.
En faktor der kan udledes er, at den ejerråden som skal sandsynliggøres, skal udgøre en ejerråden for hele ejendommen. Det er ikke nok som rekvirent blot at hævde ejerråden over en del af ejendommen, hvis andre kan have brugt den resterende ejendom. Det ses blandt andet i dommene U.1960.450 og U.2014.2591, hvor rekvirenten, i begge tilfælde vedkommende Kommune, forsøgte at vinde ejendomsretten over ejendomme,

som i Tingbogen havde betegnelsen gadejord. I begge tilfælde blev der gjort indsigelser mod udstrækningen af den ejendom, som Kommunen søgte ejendomsdom over, mens at det ikke blev bestridt at Kommunen kunne få ejendomsdom over det resterende areal. Tvivlsspørgsmålet opstod altså her grundet en tvist om ejendomsgrænserne, og ikke om Kommunens ejerskab, da der kom indsigelser mod et bestemt afgrænset område af den samlede ejendom, sagen omhandlede. Begge sager blev afvist i Landsretten, da indsigelsen udgjorde tilstrækkelig tvivl om Kommunens ejerråden for den samlede ejendom. Dette er relevant, da en ejendomsdom ikke tager stilling til skellets placering, men kun til ejerforholdet for den komplette udstrækning af ejendommen, som den fremkommer i Matriklen [U.2014.2591, s. 2593].
Udover at ejerråden skal udgøre den komplette ejendom, skal rekvirentens eksklusivitet af ejerråden være svarende til ejendommens karakter. I dommen B-1371-98 fik rekvirenten ikke tilladelse til offentlig indkaldelse, da det ikke var sandsynliggjort, at rekvirenten havde eksklusiv ejendomsret til ejendommen, i og med at indsigelser mod rekvirentens påstand sandsynliggjorde, at andre i lokalområdet ligeledes har rådet over ejendommen.
I afgørelserne fra BS-22811 og U.1997.1401 ses det også, at en råden i begrænset omfang og begrænset periode, ikke er tilstrækkeligt for at få ejendomsdom over en ejendom, selvom eksklusiviteten for råden er til stede. Dette kan tilskrives den faktor, at den udøvede råden skal være stadig og kontinuerlig [von Eyben et al., 2003, s. 250-251].
Yderligere ses det i MAD.2009.926, hvor UL § 46, stk. 1, blev benyttet til at sandsynliggøre ejendomsretten, at såfremt den faktiske og retlige råden, beviseligt, ikke er udført, er formodningsreglen i UL § 46 ikke gældende.

Det er ligeledes relevant at analysere, hvornår ejerråden er tilstrækkeligt sandsynliggjort til at kunne få tillagt ejendomsretten med hjemmel i RPL § 476. Afgørelsen i U.1960.747/2 viser, at der kan erhverves ejendomsdom, såfremt gadejordsarealer har været opdyrket i sammendrift med rekvirentens øvrige ejendomme.

I dommene; MAD.2009.926, U.1943.492, U.1969.967 og U.1980.768 ses en tendens til, at såfremt en offentlig myndighed, som eksempelvis skattemyndigheder, kommuner, amtskommuner og lignende, har anset en person eller forening som adkomsthaver, kan dette forhold være med til at styrke dokumentationen til at sandsynliggøre, at man er den retmæssige ejer, men kan ikke altid stå som det eneste dokumentation. Det ses i B-1371-98 og U.1974.773/1, hvor rekvirenten i en årrække har betalt ejendomsskatter for de pågældende ejendomme, men at dette forhold i sig selv ikke var tilstrækkelig til at sandsynliggøre ejendomsretten grundet andre forhold i sagen. Modsat havde det betydning for udfaldet i dommene U.1969.967, U.1980.768 og MAD.2009.926, at offentlige myndigheder havde set den som vandt ejendomsretten som adkomsthavere før sagens anlæggelse. I MAD.2009.926 var dette forhold suppleret af kontrakter som opretholdes, samt at der i lokalsamfundet ikke er tvivl om, hvem som ejer ejendommen, hvilket samlet udgjorde tilstrækkelig dokumentation for ejerråden.

U.1943.492 omhandlede en ejendom, hvor adkomsten stod noteret 'Ejer og bruger ubekendt', som Kommunen søgte ejendomsdom over. Her var Kommunens dokumentation for at være adkomstberettigede, at ejendommen var udgjort af optaget vej i Matriklen, og derfor ikke behøvede yderligere dokumentation til at sandsynliggøre Kommunens ejendomsret. Trods protester mod dette, hvor en nabo mente at have benyttet vejen og derfor ville have tilkendt ejendomsretten selv, fik Kommunen medhold i sin påstand. Sagen bliver anket til Højesteret, som i deres afgørelse lægger vægt på, at Kommunen godt kan få ejendomsdom over et stykke vej med noteret adkomst 'ejer og bruger ubekendt', selvom det bliver brugt af andre, da det forhold at bruge en optaget vej som vej, ikke er nok til at gøre indsigelser mod en ejendomsdom. I dommen U.1969.11 var det er muligt at få en ejendomsdom, når arealet er opstået i tilskylning til rekvirenternes ejendomme, og der ikke forekommer nogle indsigelser, og generelt ikke offentlig adgang til ejendommen.

Generelt udledes det, at domstolens vurdering af rekvirentens ejerråden skal ses i kontekst med eventuelle indsigelser imod den påståede ejerråden. Dette gør sig mest gældende ved benyttelse af RPL § 476, da rekvirenten her skal sandsynliggøre sin ejerråden, mens der med hjemmel i UL § 46 findes en lovbestemt formodning om kommunalt ejerskab. Ejerråden skal sandsynliggøres tilstrækkeligt til, at der ikke kan være tvivl om, hvem den retmæssige ejer er. Dette kan gøres med dokumentation for faktisk og retlig råden over ejendommen, som den hovedsagelige dokumentation, som det sås i MAD.2009.926 og U.1960.747/2. Dette kan yderligere forstærkes af erklæringer eller udtalelser fra forskellige offentlige myndigheder, der ligeledes forstærker rekvirentens ejerråden, som det sås ved MAD.2009.926 og U.1980.768. Den udøvede ejerråden skal ligeledes have eksklusivitet og kontinuerlighed, da mangler herpå kan medføre, at der ikke gives ejendomsdom, jf. B-1371-98. Skaber eventuelle indsigelser tvivl om enten den faktiske, retlige eller kontinuerlige råden, vil rekvirentens påstand om ejendomsdom som udgangspunkt, ikke tages til følge og sagen afvises.

8.2 Foreningsstyrke

I dommene MAD.2009.926 og B-1371-98, samt den afledte dom U.2007.2170, ses det, at en privat forening søger eller modsiger en ejendomsdom. I dommene bliver der stillet spørgsmål ved foreningsstyrken og hermed foreningernes rets- og partsevne, hvorfor domstolene har taget stilling hertil. I førstnævnte dom, MAD.2009.926, er foreningen et 'Oldermandslaug' med 10 medlemmer. Medlemskabet følger nogle bestemte ejendomme, hvorfor der er løbende udskiftning i medlemskredsen, når en af 'medlemsejendommene' bliver handlet. Foreningen har en formand, nedskrevne vedtægter, afholder generalforsamlinger, har en foreningsbankkonto, og opretholder kontrakter og aftaler indgået med foreningen.
Dommene B-1371-98 og U.2007.2170 omhandler samme ejendom, og den seneste af dommene er afledt af førstnævnte. I dommene fremgår to foreninger, henholdsvis 'Tåstrup Sø- og Moseforening' og 'Ejerlav for Tåstrup Sø'. Begge foreninger har nedskrevne vedtægter,

og der afholdes generalforsamlinger og øvrige aktiviteter som dokumenterer, at foreningen fortsat er aktiv. Foreningerne adskiller sig dog også fra hinanden på flere punkter, herunder specielt medlemskredsen. 'Tåstrup Sø- og Moseforening' er den mindre af de to, og medlemskredsen består af ejerne af ejendommene som tilstøder det matrikelnummer. hvorpå Tåstrup Sø er beliggende, samt en enkelt anden ejendom. Det er altså en afgrænset forening i medlemskredsen. Modsat er medlemskabet i foreningen 'Ejerlav for Tåstrup Sø'. I denne forening har alle, som ejer en ejendom i tre vedtægtsbestemte ejerlav, mulighed for at blive medlem. Dette giver en mulig medlemskreds på omkring 1.100 ejendomme. Dog havde foreningen på domstidspunktet under 50 medlemmer. Begge foreninger bliver af domstolene vurderet til at have rets- og partsevne for deres medlemmer. Men da foreningen 'Ejerlav for Tåstrup Sø' forsøger at få anerkendt ejendomsretten for den komplette mulige medlemskreds, bliver det i Højesteret afsagt, at dette ikke er muligt. Dette bliver begrundet med at foreningen ikke har bevilling, og hermed rets- og partsevne, til at føre retssag på vegne af mulige medlemmer, som ikke aktivt har tilkendegivet deres medlemskab, og dermed samtykke til retssagen.

Ud fra dommene kan det udledes, at foreningsstyrken har en rolle i ejendomsdomme med hjemmel i RPL § 476 og adkomstberigtigelse med hjemmel i UL § 46. Det er udledt, at en forening anses som en juridisk person med rets- og partsevne, som dermed godt kan repræsentere sig selv eller sine medlemmer i en sag om ejendomsretten, såfremt foreningens medlemmer er klart identificerbare. I Højesteretsdommen U.2007.2170 bliver det fastlagt, at en forenings rets- og partsevne kun strækker sig til aktive medlemmer, og ikke til mulige medlemmer, selvom den mulige medlemskreds er af begrænset karakter.

8.3 Hævd

Hævdsbegrebet, hvor der vindes råden over anden mands ejendom, stammer fra Danske Lov 5-5-2. Råden inddeles i hævdssammenhænge som 'Synbar råden' og 'Usynbar råden'. Den synbare råden kan have udformning som eksempelvis hegnsopsættelse eller dyrkning, altså noget som tydeligt kan ses på ejendommen. I Danske Lov 5-5-1 er det lovfæstet, at den ordinære hævd skal udøves over en periode på 20 år, før ejendomsretten kan berigtiges. [Munk-Hansen, 2018a, s. 44]
Den usynbare råden kan eksempelvis være færdsel over anden mands ejendom, altså en råden som ikke umiddelbart kan bemærkes på ejendommen. Der findes ikke lovfæstede bestemmelser for perioden, en sådan råden skal være udført, før hævd kan vindes, men det kendes fra retspraksis, at der skal være dobbelt hævdstid, omkring 40 år, også kaldet 'aldertidshævd'. [Munk-Hansen, 2018a, s. 44] Yderligere bemærkes det, at søges der som gruppe, bestående af mere end én udøver af råden over en bestemt ejendom, hævd over en ejendom, skal der ligeledes være udført råden i alderstid. [Munk-Hansen, 2018a, s. 45]

Ønskes et hævdvundet areal at blive registreret og tinglyst, skal det jf. TL § 12, stk. 2, anerkendes af den, hvor hævden er vundet, enten ved accept eller domskendelse.

For at vinde hævd er der betingelser, der skal opfyldes. Der skal have været faktisk råden i hævdstiden, således den brug der gerne vil vindes hævd over, er den råden man udfører. En anden betingelse er, at den råden der udføres, skal være kontinuerlig gennem hele hævdperioden. [Munk-Hansen, 2018a, s. 43] Når råden skal være kontinuerlig betyder det, at den udførte råden ikke må være afbrudt i hævdsperioden. Sker dette, bliver den igangværende hævdsperiode nulstillet. [Munk-Hansen, 2018a, s. 44] Det er desuden et krav for at vinde hævd, at der ikke er indgået aftale om den pågældende råden over en ejendom, jf. Danske Lov 5-5-1. Yderligere er det ikke kun én bestemt person, der kan vinde hævd, men hvis udøverens ejendom skifter ejer, kan den næste ejer godt udføre den samme råden og fortsætte hævdsperioden. [Munk-Hansen, 2018a, s. 45] Når udøveren udfører råden skal det være i en vis form for god tro, og ikke råden der er modstridende almindelig hæderlighed [Munk-Hansen, 2018a, s. 46].

I dommene U.1943.492, U.1960.747/2, U.1980.1077, U.1982.956/2, U.1997.1401 og U.2014.2591, blev hævdsargument benyttet som dokumentation på forskellig vis.

I dommene har der været en tendens til både at vinde hævd over en brugsret, men også vinde ejendomshævd. At vinde hævd over en brugsret er også kaldet servituthævd, hvor der kan vindes en begrænset råden over noget af en ejendom. I modsætning til den begrænsede råden, er ejendomshævd at vinde hævd over en hel eller dele af en ejendom, der svarer til en ejers råden. [Munk-Hansen, 2018a, s. 42]

Hævd er anvendt både af rekvirent og modpart som dokumentation for ejendomsretten i en ejendomsdom. I dommen U.1960.747/2 ses det, hvordan at hævd er benyttet af rekvirenten som dokumentation i en ejendomsdom over et areal, der allerede blev dyrket af rekvirenten. Her fremgik ikke nogle indsigelser, hvorfor ejendomsretten tilkom rekvirenten. Derimod hvis der forekommer indsigelser mod rekvirentens argumentations om hævd eller hævdslignende karakter til ejendomsdommene, som i dommene U.1980.1077 og U.1997.1401, bliver rekvirentens anmodning ikke taget til følge i domstolen. Selvom domstolen her ikke lægger til grund, at hævd skal kunne afklares i en separat sag, var der flere af betingelserne for hævd, som ikke var opfyldt, heriblandt udførelsen af råden ikke har været i 20 år.

Når hævd bliver benyttet som modargumentation for, hvorfor rekvirenten ikke skal tildeles ejendomsretten ved en ejendomsdom, afhænger det af, hvilken dokumentation for hævd der gør sig gældende, hvilket ses i dommene U.1982.956/2 og U.2014.2591. Heriblandt at Kommunen ikke kunne sikre adkomst over gadejordsarealer eller lignende, da der var tvivl om deres råden over ejendommen og tvister om afgrænsning af ejendommen, grundet en modparts påstand om hævd. I en ejendomsdom tages der kun stilling til adkomstspørgsmålet af ejendommen, og ikke til ejendommens afgrænsning, hvorfor hævdspørgsmålet skulle afklares i en anden sag, men at hævd er nok som modtræk til dem der søger ejendomsdom. Det skal dog også være en klar afgrænsning af, hvor

hævdserhvervelse er sket samt hvilken type hævdserhvervelse, for at kunne benytte hævd som modargument i en ejendomsdom, som det ses i dommen U.1943.492. Her argumenterede modparten at ejendomsretten skulle tilfalde ham, grundet hævd, eller ihvertfald blive tildelt en færdselsret. Modpartens påstand blev ikke taget til følge, ligesom dommene i U.1980.1077 og U.1997.1401, da betingelserne for hævdserhvervelse ikke var opfyldt.

Der ses altså i dommene nævnt i dette afsnit, at hævdslignende tilstande benyttes som argument af rekvirent og modpart i ejendomsdomme. Det kan udledes af dommenes afgørelse, at hævdserhvervelse kan benyttes som argument for at vinde ejendomsretten ved ejendomsdom, såfremt der ikke fremføres relevante indsigelser mod denne ejendomsdom. Det udledes ligeledes, at hævdslignende tilstande er tilstrækkelig dokumentation til at gøre indsigelse til en ejendomsdom med samme argumentation som ovenfor beskrevet.

8.4 Procedurefejl

Procedurefejl for erhvervelse af ejendomsdomme har en udslagsgivende faktor for, hvordan dommen afgøres. Dette findes relevant, da fejl i processen typisk vil medføre, at sagen bliver udskudt eller afvist, og skal prøves igen. I BS-22811 blev den offentlige indkaldelse ikke foretaget, hvorfor sagen blev udskudt, da en ny tilladelse skulle indhentes. Procedurefejl hos domstolen kan føre til at en sag skal prøves igen. Dette ses i U.1966.629, hvor Byretten afviste en anmodning om offentlig indkaldelse uden at indkalde til retsmøde, hvor parternes dokumentation kunne fremlægges.

Ligeledes nævnes det i U.2014.2591, en sag som omhandlende gadejord, at Kommunen burde have benyttet sig af proceduren beskrevet i UL § 46, stk. 2, og ikke med hjemmel i RPL § 476, da dette ville kunne have ændret udfaldet af sagen. Kommunen er dog ikke afholdt fra at benytte proceduren i RPL § 476 til sikring af ejendomsretten for gadejordsarealer, trods formodningsreglen i UL § 46, stk. 1. Det betyder dog at Kommunen skal følge dokumentationskrav og procedure jf. RPL § 476.

Det ses altså, at proceduren for at få tillagt ejerskab med hjemmel i UL § 46 og RPL § 476 er vigtig at følge. Dette skyldes at alle skal have mulighed for at komme med eventuelle indsigelser til det påståede ejerskab, og denne mulighed sikres gennem offentlig indkaldelse. Det kan også udledes, at omhandler sagen gadejord, og er det Kommunen som ønsker få registreret ejendomsretten, kan de med fordel benytte proceduren i UL § 46.

8.5 Formelle adkomster

En ejendomsdom kan ligeledes afvises, såfremt uoverensstemmelsen af adkomstspørgsmålet angår situationer, som kan løses ved en anden retsbehandling fremfor ejendomsdom. Formelle adkomstfejl skyldes fejl i tingbogsregistreringen, eksempelvis som følge af

Skifterettens behandling af en ejendom eller en fejl i ejendommens skøde.

Dommene U.1937.1122 og U.2019.1823 fastsætter, at RPL § 476 ikke kan bruges ved adkomstsspørgsmål, når det drejer sig om en tvist opstået ved fejl i udarbejdelsen af ejendommens skøde. Rekvirenterne kunne derfor ikke få ejendomsdom, trods at de i U.2019.1823 dommen utvivlsomt er den retmæssige ejer. I U.1937.1122 forsøger to parter at få ejendomsdom, men domstolen tillægger ejendomsretten en tredje part, hvor en fejl i skødet resulterede i at ansøgte ejendomsdom ikke blev taget til følge.

I dommene U.1982.949 og U.2017.804 fastslås det, at adkomstberigtigelse med hjemmel i RPL § 476 ikke kan lade sig gøre, når adkomsten skulle have været sikret ved Skifterettens behandling af et bo. I begge tilfælde er det muligt at fremsøge arvingerne af boet, hvorfor den registrerede ejer altså fortsat findes, og ejendomsdom som adkomstberigtigelse ikke kan benyttes.

Med afgørelserne i disse domme udledes det, at en ejendomsdom ikke kan erhverves såfremt der i Tingbogen står registreret en ejer, eller boet herefter, og at denne person eller boet kan findes. Dette skyldes, at adkomsten kan blive berigtiget ved anden retsbehandling, hvorfor en ejendomsdom ikke kan benyttes.

Konklusion 9

I projektets foranalyse blev det konkluderet, at der findes to fremgangsmåder med forskellig lovhjemmel til at få sikret adkomst til ejendomme uden registreret ejerskab. Udledt heraf fandtes det relevant at undersøge om dokumentationskravene til det offentlige, med udgangspunkt i UL § 46, er mere lempelige end kravene for anvendelsen af RPL § 476. Dette blev analyseret i projektets hovedanalyse med udgangspunkt i følgende problemformulering:

Er der mere lempelige krav til det offentlige for at få tillagt ejerskab over ejendomme uden registreret ejerskab, når de kan benytte sig af UL § 46, og hvilken dokumentation er nødvendig for at kunne sandsynliggøre sin adkomst samt modsige sig rekvirentens påstand om adkomst?

I analysen i projektets hovedanalyse blev retspraksis benyttet som grundlag for at kunne udlede tendenser om benyttelsesrammen,for henholdsvis UL § 46 og RPL § 476, samt for at kunne analysere det nødvendige dokumentationskrav herfor.

En tendens som blev fundet i begge tilfælde var, at proceduren skal følges udførligt, før ejendomsretten til en ejendom kan blive berigtiget. En fejl i proceduren for enten UL § 46 eller RPL § 476 vil altså som udgangspunkt medføre, at sagen bliver afvist indtil proceduren er blevet fulgt korrekt.

Yderligere konkluderes det, at forholdene for selve ejendommen skal falde under en vis kategori, før en ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476, eller adkomstberigtigelse med hjemmel i UL § 46, kan benyttes. For en ejendomsdom er det nødvendigt, at der enten ikke findes en registreret ejer, eller at en eventuel registreret ejer og boet herefter ikke er til at finde, mens det for benyttelse af UL § 46 er nødvendigt, at ejendommen består som gadejord eller lignende, og altid har haft denne registrering.

Hvad angår dokumentationskravene for at kommunen kan benytte sig af UL § 46, skal de kunne bevise at ejendommen er opfattet af de lovbestemte krav, da det kun er bestemte typer af ejendomme som falder under kommunens formodede ejerskab. Derudover skal de kunne sandsynliggøre, at ingen andre har udført råden over ejendommen svarende til ejerråden, som i praksis vil betyde at kommunen ikke, før sagens anlæggelse, har haft og udført administrationen for ejendommen. Denne sandsynliggørelse skal holdes op mod eventuelle indsigelser, som måtte komme mod, at kommunen skulle få tillagt

ejendomsretten til ejendommen. Indsigelsernes skal, før de kan tages til følge, være af karakter af ejerråden, da det skal sandsynliggøres at kommunens formodede ejendomsret med hjemmel i UL § 46, stk. 1, ikke kan gøre sig gældende for den omhandlende ejendom.

Ses der på dokumentationskravet for benyttelse af RPL § 476 kan det konkluderes, at rekvirentens sandsynliggørelse af ejerskab er en udslagsgivende faktor. Ligesom ved UL § 46 kan rekvirentens påstand mødes af indsigelser, som påstanden skal holdes op imod. Sandsynliggørelse af ejerskab kræver, at rekvirenten har udført ejerråden på den pågældende ejendom som helhed, hvorfor det ikke er tilstrækkeligt at have udført ejerråden over en del af ejendommen. Ved ejerråden forstås det den faktiske, retlige og kontinuerlige råden over en ejendom. Indsigelser mod rekvirentens påstand behøver ikke i sig selv være tilstrækkeligt til at kunne søge ejendomsdom, men skal kunne skabe tilstrækkeligt tvivl om rekvirentens ejerråden til ejendommens fulde udstrækning, før det kan resultere i, at rekvirenten ikke kan få ejendomsdom.

I den Tværgående analyse fandtes det ligeledes, at dokumentationen for hævd og dokumentationen for en ejendomsdom er sammenlignelige, når ejerråden skal vurderes. Derigennem fandtes det også, at hævdslignende tilstande godt kan medføre en ejendomsdom, såfremt de øvrige kriterier for ejendomsdom ligeledes er opfyldt, og at rekvirentens påstand om hævd ikke bliver betvivlet af eventuelle indsigelser.

Ud fra projektets analyser kan det konkluderes, at kravene for at få sikret ejendomsret med hjemmel i UL § 46 er mere lempelige end kravene som findes i RPL § 476. Dette skyldes dels at processen for UL § 46 umiddelbart er kortere og giver mulighed for forlig mellem kommune og eventuel modpart, og dels at kommunen er den formodede adkomsthaver til de ejendomme, hvor UL § 46 kan benyttes.

Med hjemmel i RPL § 476 er der ikke mulighed for forlig mellem rekvirent og modpart, da en ejendomsdom er et 'enten-eller' spørgsmål, altså om rekvirenten har sandsynliggjort sin ejendomsret og ejerråden eller ej. Derudover skal rekvirenten igennem minimum to retsmøder, før der kan afsiges ejendomsdom, hvor sagen, til begge møder, kan blive afvist i henhold til at få lov til at indkalde til ejendomsdom, og at få tildelt ejendomsretten.

Det kan ligeledes konkluderes, at eventuelle indsigelser til en ejendomsdom med hjemmel i RPL § 476 bliver tillagt større værdi for sagens udfald end tilsvarende indsigelser mod kommunal adkomstsikring med hjemmel i UL § 46. Dette konkluderes med grundlag i, at indsigelser mod benyttelse af RPL § 476 blot skal skabe tilstrækkelig tvivl om rekvirentens påståede ejendomsret til den komplette ejendom, mens indsigelser om ejendomssikring med hjemmel i UL § 46 skal være på niveau med ejerråden, da de skal kunne modsige sig den kommunale formodede adkomst.

Litteratur

Carstensen, **1976**. Vagn Carstensen. *Dansk Tingsret*. ISBN: 87-574-0460-7, 3. udgave. Juristforbundets Forlag, 1976.

Dataforsyningen, **2023**. Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur Dataforsyningen. *Dataoversigt*. **URL** `https://dataforsyningen.dk/data?filter=&view=gallery&search=`. Baggrundskort & Stednavne indeholder data fra Geodanmak, hvor hhv. *"Sagsbehandlingskort-basis"* og *"Danske Stednavne"* er benyttet. Matrikelkort indeholder data fra Geodatastyrelsen, hvor *"Matrikel WFS, Jordstykke Gældende"* er benyttet. Data hentet i perioden 1/2-2023 - 2/6-2023.

Folketinget, **1989**. Folketinget. *Folketingstidende 1989-90 Tillæg A spalte 1-5924*. Folketingstidende, 1989. Forslag til Udstykningsloven findes i spalte 353-428. URL: `https://www.folketingstidende.dk/ebog/19891A?`

Geodatastyrelsen, **2023**. Geodatastyrelsen. *Historiske Kort På Nettet*, **Styrelse for Dataforsyning og Effektivisering**. `https://hkpn.gst.dk`.

Historiske Kort På Nettet, **2023**. Historiske Kort På Nettet. *Matrikelkort. Gravlev By, Gravlev. 1970-1997. Plan 4*, **Geodatatstyrelsen**. `https://hkpn.gst.dk/kort/service.aspx?servicename=o2kortimages2&jpegquality=80&bgcolor=0xFFFFFF&transparent=FALSE&exceptions=application/vnd.ogc.se_inimage&service=WMS&version=1.1.0&request=GetMap&layers=o2k_oekort&styles=default&srs=none&bbox=-3064,-40,13064,10040&width=1440&height=900&format=image/jpeg&id=25984`.

Hyttel, **2021**. Elisabet D. Hyttel. *Ingen ville kendes ved sjældent sprøjtehus: Nu er det reddet fra nedrivning.* **URL** `https://hsfo.dk/kultur/ingen-ville-kendes-ved-sjaeldent-sproejtehus-nu-er-det-reddet-fra-nedrivning`. Læst 14.02.2023.

Klausen, **2017**. Søren Harnoww Klausen. *Hvad er videnskabsteori?* ISBN: 978-87-500-4568-7, .2 udgave, 2. oplag. Akademisk Forlag, 2017.

Kruse, **1951**. Frederik Vinding Kruse. *Ejendomsretten I*. 3. udgave, 1. oplag. GEC Gads Forlag, 1951.

Mortensen, **2019**. Peter Mortensen. *Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning*. Karnovs Noter, 2019. Karnovs Noter til Tinglysningsloven.

Mouritsen, **2021**. Anne Kristine Munk Mouritsen. *Fællesjord - Ejendomsretlige huller i Danmarkskortet, hvor anarki får lov at råde og kommunerne giver op.* **URL** `https://www.linkedin.com/pulse/f%C3%A6llesjord-ejendomsretlige-huller-i-danmarkskortet-hvor-mouritsen/?trk=pulse-article_more-articles_related-content-card&originalSubdomain=dk`. Læst 03.02.2023.

Munk-Hansen, **2018a**. Carsten Munk-Hansen. *Fast Ejendom - Ejerbeføjelsen.* ISBN: 978-87-574-4293-9, 2 udgave, 2. oplag. Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2018a.

Munk-Hansen, **2018b**. Carsten Munk-Hansen. *Retsvidenskabsteori.* ISBN: 978-87-574-4244-1, 2. udgave, 1. oplag. Djøf Forlag, 2018b.

Ramhøj, **2009**. Lars Ramhøj. *Adkomstmangler - og hvordan de kan afhjælpes.* Ugeskrift for Retsvæsen, pages 416–419, 2009.

Ramhøj, **1992**. Lars Ramhøj. *Udstykningsloven - med kommentarer.* ISBN: 87-12-02222-5, 1. udgave, 1. oplag. GEC Gads Forlag, 1992.

Sørensen, **2019**. Jeppe Steen Sørensen. *Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen.* Karnovs Noter, 2019. Karnovs Noter til Udstykningsloven.

von Eyben et al., **2003**. Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh. *Fast Ejendom - Rådighed og Regulering.* ISBN: 87-619-0549-6, 2 udgave, 1. oplag. Forlaget Thomson A/S, København, 2003.

U.1960.747/2 A

UfR
1960

U.1960.747/2

Sidetal: 747

Meddelt husejer ejendomsdom på et areal af fælles gadejord.

Ejendomsdom meddelt på et areal af fælles gadejord. Jfr. udstykningsbekendtgørelse nr. 424 af 24. september 1949 § 55, stk. 1 og 3. [Note 1] .

Byretten

Af *Hjørring rets dom 14. oktober 1959* i sag 1474/1958 fremgik, at der blev givet en husejer ejendomsdom på 2 jordstykker på henholdsvis 1300 m2 og 460 m2, der efter det oplyste havde hørt til fælles gadejord, men som i hævdstid havde været dyrket under sagsøgerens ejendom.

Fodnoter

[1] Jfr. U.1959.293 H.

Til anvendelse i henhold til Karnov Groups Licensvilkår

U.1974.773/1 B

UfR
1974

U.1974.773/1

Herning by. og herredsrets 3. afdelings kendelse 18. september 1973 i B. S. 1506/1972

Sidetal: 773

Begæring fra direktør *Børge Hansen,* Sønderborg, om ejendomsdom vedrørende matr. nr. 5-s og 5-ad Laulund under Herning købstads jorder.

Begæring om tilladelse til indkaldelse til ejendomsdom ej taget til følge, da ejendomsretten ej var sandsynliggjort.

En ejendom stod i tingbogen anført som tilhørende et interessentskab, hvilket interessentskab en tid havde været tilmeldt handelsregistret, hvoraf fremgik, at der oprindelig havde været tre interessenter, men at den ene, F, var udtrådt i 1912. Det var videre oplyst, at F døde i 1929, hans hustru i 1951, og at deres søn, S, derefter blev afkrævet ejendomsskat vedrørende ejendommen. Uanset at S i de følgende år betalte den opkrævede ejendomsskat, fandtes han ikke at have sandsynliggjort at være ejer af ejendommen, hvorfor en begæring fra ham om tilladelse til indkaldelse til ejendomsdom ikke blev taget til følge. [Note 1]

Byretten

Under denne sag begærer direktør Børge Hansen, Gustav Johansensvej 19, Sønderborg, tilladelse til indkaldelse til ejendomsdom vedrørende ejendommene matr. nr. 5-5 og 5-ad Laulund, Herning købstads jorder, af areal henholdsvis 3.994 og 8.061 m².

Det er oplyst, at de pågældende ejendomme ved skøde tinglyst den 24. februar 1906 af bestyrelsen for Det danske Hedeselskab blev overdraget til 1/5 Herning Tørvefabrik, der ifølge udskrift af handelsregisteret

Til anvendelse i henhold til Karnov Groups Licensvilkår

dengang bestod af fabrikant Hans Martinus Hansen, fabrikant Truels Truelsen, købmand Christian Yde, købmand Rasmus Niels Jflrgensen og sagfører Ole Rasmussen Dejgaard, alle af Herning.

Den 6. maj 1912 anmeldtes det til registeret, at fabrikant Hans Martinus Hansen var udtrådt af firmaet.

Registeret bærer endelig påtegning om, at firmaet er hævet i henhold til lov nr. 72 af 27. marts 1929.

Rekvirenten har ved sit hjemting, Sønderborg civilret, forklaret, at han først ved moderens død i 1951 blev klar over, at der til boet efter hans forældre hørte ejendommene matr. nr. 5-5 og 5-ad Laulund. Han blev klar over det ved, at der kom opkrævning på ejendomsskat. Han har aldrig hørt om, hvem hans fader, H. M. Hansen, havde som kompagnon. Hans fader døde i 1929. Rekvirenten har betalt ejendomsskatter af grundstykket siden 1951. Ved moderens død blev arv og gæld vedgået. Der var syv søskende, hvoraf de tre lever, nemlig rekvirenten og to andre. Disse to søskende har givet tilladelse til, at rekvirenten søger ejendomsdom. Rekvirenten har ikke stødt på nogen papirer, hvor Herning Tørvefabrik figurerede, og jordstykket figurerede ikke, da man delte boet.

Efter det således foreliggende, herunder at ejendommen stadig står anført i tingbogen som tilhørende interessentskabet, samt at rekvirentens fader, Hans Martinus Hansen, ifølge handelsregisteret er udtrådt af selskabet, findes det ikke uanset det om skattebetalingen oplyste - sandsynliggjort, at rekvirenten er ejer af ejendommene.

Som følge heraf vil dennes begæring ikke kunne tages til følge.

Fodnoter

[1] Jfr. U.1960.450 H og Hurwitz og Gomard: Tvistemål (4. udg.) s. 393-94.

Til anvendelse i henhold til Karnov Groups Licensvilkår

BS-22811 C

RETTEN I VIBORG
DOM

afsagt den 26. april 2023

Sag BS-22811/2022-VIB

Sag om ejendomsdom fra

Jane Hornbæk Lassen
(advokat Torben Krath)

og

Ingelise Vinther Andersen
(advokat Torben Krath)

og

Torben Søndergaard Lassen
(advokat Torben Krath)

og

Erik Vinther Andersen
(advokat Torben Krath)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Ida Johanne Sander.

Sagens baggrund og parternes påstande

Ved rettens kendelse af 6. september 2022 blev det efter anmodning fra Jane Hornbæk Lassen, Ingelise Vinther Andersen, Torben Søndergaard Lassen og Erik Vinther Andersen (herefter rekvirenterne) tilladt, at offentlig indkaldelse til ejendomsdom måtte finde sted med henblik på ejendomsdom over umatrikule-

rede arealer beliggende mellem ejendommene Åhavevej 45 og 47, 8600 Silkeborg.

På grund af manglende indkaldelse i Statstidende afsagde retten efter anmodning kendelse om nyt møde den 9. december 2022.

Der er herefter indkaldt til retsmøde i Statstidende og Ekstraposten.

Retsmøde er afholdt den 12. april 2023.

I retsmødet har Silkeborg Kommune og Henning Nielsen Lund protesteret mod anmodningen. Silkeborg Forsyning A/S var ligeledes til stede i retsmødet, idet Silkeborg Forsyning A/S har interesse i sagens udfald.

Rekvirenterne har præciseret deres påstand, der i anmodningen var "erhvervelse af ejendomsdom over det umatrikulerede areal, der i det digitale matrikelregister og -kort er konverteret til betegnelsen 7000b, og som er beliggende mellem ejendomme Åhavevej 45 og 47, Silkeborg, af areal stort 242 kvm, og som strækker sig fra Åhavevej til Remstrup Å", og anført, at de alene ønsker ejendomsdom for den del af arealet, der ligger efter lågen og ned til Remstrup Å (Gudenåen). Det areal, der er forsynet med flisebelægning, ønskes der ikke ejendomsdom over.

Sagens oplysninger

I 1979 købte Ingerlise Vinther Andersen og Erik Vinther Andersen Åhavevej 52. Det fremgår af skødet:

> "…
> Det oplyses endvidere, at ejendommen har servitutsikret adgangsret til Remstrup å sammen med tre andre parceller, hvorom køberne har fået nærmere underretning.
> …"

I 1992 afgav landinspektør J. Dall-Hansen et responsum til kommunen, hvori bl.a. følgende om arealet er anført:

> "…
> Matrikulært:
>
> at arealet er optaget på matrikelkortet som vej/sti den 9/2 1889 (MCJ 180/1889) i forbindelse med at bl.a. daværende matr.nr. 126 e Silkeborg markjorder (handelsplads) er blevet frastykket ejendommen mtr.nr. 126a smst.

at vejen blev udlagt på matr.nr. 126e langs denne ejendoms sydskel ind mod matr.nr. 126c

at vejen blev udlagt i en bredde af 6 alen (3,77 m)

at det ikke af matriklen fremgår til fordel for hvem vejen er udlagt

at der samtidig over matr.nr. 126a blev udlagt 6 alen til den nuværende "havevej" fra skellet mellem matr.nre. 126a og 126c i nordlig retning og frem til daværende matr.nr. 126h, i alt ca. 100 lb.m.

at ved nymåling i 1889-1890 og omtegning af kortene, for en del af Silkeborg Handelpladses Jorder blev stien overensstemmende med den dagældende praksis udskilt fra matr.nr. 126e og anført i matriklen som et selvstændigt vejareal med betegnelsen litra "b" uden at dette – som i nyere tid – indicerer, at der herved er tale om et offentligt vejareal.

at der i 1934 blev foretaget skelafsætning mellem matr.nr. 126c og omhandlede sti, men uden at det fremgår, hvem der repræsenterer stiejerne.

Tinglysningsmæssigt

Ved skøde af 16/7 1875 købte mølleejer P. Aaboe de daværende matr.nre. 126 og 127a i Silkeborg Handelplads Jorder. I årene 1888 til 1905 udstykkede han en række parceller bl.a. matr.nre. 126c og 126e. I en del af skøderne er indeholdt en passus af nogenlunde samme indehold. Denne pasus er sålydende:

"I forening med de øvrige lodsejere af marklodderne 126 og 127a eller parceller heraf, skal køberne og efterfølgere derhos have ret til afbenyttelse af den 6 alen brede passage mellem 126c og 126e ned til Remstrup Å."

Senere efter omtegning af matrikelkortene omkring år 1890 – jf. foran - medtages denne passus ikke, hvilket formentlig hænger sammen med, at de arealer da er udgået af matriklen.

I 1936 tinglyses der en deklaration hvor læge F. Dahlerup, som ejer af matr. nr. 126c erkender, at omhandlede stiareal skal henligge som vejareal fra Åhavevej til Remstrup Å, til uhindret kørsel og færdsel for nuværende og fremtidige ejere af matr.nre. 127a, 126q, 126p og 127t, og han erklærer sig samtidig enig i, at hans ejendom matr.nr. 126c kun har ret til kørsel og færdsel på en kortere strækning nær Åhavevej. Deklarationen begæres tinglyst med ejerne af matr.nre. 127 a, 126q, 126p og 127 t som påtaleberettigede, men deklarationen afvises imidlertid af dommeren under henvisning til, at de påtaleberettigede ikke ifølge tingbogen er berettigede til at varetage litra "b"'s interesserer. Herudover giver tingbogen ingen oplysninger om ejerforholdet.

Iøvrigt kan oplyses

at G. Tandrup, som ejer af matr.nr. 126c i 1956 forsøgte at få stien inddraget under sin ejendom, bl.a. med kommunes vedvirken – jf. vedlagte skrivelse af 11/4 1956 fra kommunen til landinspektør Werner Nielsen -. Inddragelsen blev dog ikke gennemført, og grunden hertil fremgår ikke af vor sag.

Konklusion

På grundlag af foranstående må jeg konkludere:

at adkomsthavere til det pågældende areal er ukendt

at kommunen ikke umiddelbart kan hævde en egentlig ejendomsret til arealet, men selvfølgelig ret til fortsat at have de omtalte kloakledninger beliggende i stiarealet (utinglyst servitutret)

at ejerne af de i 1936 værende ejendomme matr. nre. 127a, 126q, 126p, 127t og delvis matr. nr. 126c, antagelig under henvisning til hævdstid allerede i 1956 kunne siges at være de retmæssige ejere.

Ejerforholdet bliver derfor et domstolespørgsmål, men kommunen kan naturligvis forsøge at opnå en egentlig ejendomsret til arealet ved at vedtage, at det pågældende stiareal optages som offentlig vejareal. Såfremt der herved kommer indsigelser (klager) og evt. erstatningskrav, kan kommunen jo frafalde beslutningen, såfremt man vurderer at omkostningerne bliver for store.
…"

Den 26. april 1993 afviste Silkeborg Kommune ved brev til ejeren af Åhavevej 45 at deltage i en eventuel udskiftning af hegnet til det umatrikulerede areal.

I 1999 ønskede ejerne af Åhavevej 45, Silkeborg, at købe det umatrikulerede areal mellem Åhavevej 45 og 47 i Silkeborg. I den forbindelse fremgår det af notat af 6. marts 2000:

"…
I "tirsdagsmødet" den 7. september 1999 aftaltes, at der afholdes forhandling/drøftelse med de to tilgrænsende grundejere.

I mødet den 3. december 1999 oplyste de to tilgrænsende grundejere blandt andet, at de kan blive enige, men de er bekendt med, at der er 4 andre grundejere, som mener sig berettigede til arealet.

Landinspektør J. Dall-Hansen oplyser ved brev af 1. marts 2000 følgende:

"Under henvisning til det af mig den 23. marts 1992 udarbejdede responsum vedrørende den sti, der mellem ejendommene matr.nr.e. 126c og 126z Silkeborg markjorder forløber fra kommunevejen Åhavevej frem til Remstrup Å kan jeg meddele:

> At jeg fortsat må konkludere, at stien er "herreløs".
>
> At den, såfremt den blev inddraget under en af de tilgrænsende ejendomme, fortsat skal opretholdes som sti med ret til benyttelse for flere af lodsejerne ved Åhavevej og måske også for almenheden, hvis den gennem nu mere end 100 år har været benyttet af almenheden.
>
> At kommunen vil kunne få en egentlig ejendomsret til stien enten ved en ejendomsdom eller lettere ved at optage stien som offentlig sti i medfør af vejlovgivningen. Risikoen for, at der i den forbindelse skulle ydes nogen form for erstatning er minimal, idet stien som nævnt fortsat opretholdes som sti.
>
> Hvis der ikke er store offentlige interesser i at få stien nedlagt, kan jeg ikke tilråde kommunen at gå ind i sagen med henblik herpå. Dette skulle alene for en gang for alle at få stiens status registreret.
>
> Ejendomsafdelingen indstiller, at stien optages som offentlig sti i medfør af vejlovgivningen.
>
> …"

Ved brev af 2. juni 2000 protesterede ejerne af Åhavevej 52 mod Silkeborg Kommunes plan om at inddrage arealet til offentlig sti. Charlotte Westergaard gjorde som ejer af Åhavevej 45 til dels indsigelse ved brev af 20. juni 2000, og Henning Nielsen Lund gjorde som ejer af Åhavevej 47 indsigelse ved brev af 30. juni 2000.

Den 11. januar 2001 forespurgte ejendomsmægler Ejlif Pedersen i forbindelse med salg af Åhavevej 50, om kommunen havde planer om at lave arealet mellem ejendommene Åhavevej 45 og 47 til offentlig sti. Kommunen bekræftede sine planer i brev af 22. januar 2001.

Det fremgår af et notat, at sagen om at gøre arealet til offentlig sti den 3. december 2001 blev henlagt af Silkeborg Kommune.

I 2005 erhvervede Jane Lassen og Torben Lassen Åhavevej 50, og det fremgår af skødet, at ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

I forbindelse med, at Silkeborg Kommune i 2020 igen ønskede at optage arealet til offentlig sti afgav Henning Nielsen Lund høringssvar den 21. september 2021, hvoraf følgende fremgår:

> "…
> Til jeres oplysning vil jeg bemærke følgende: Min kone og jeg har været ejer af nabogrunden til stien Åhavevej 47 siden 1994. I tiden løb har jeg vedligeholdt stiarealet med klipning af hækken mod ÅHV 45, vedlige-

> holdt græsarealet med gødning samt græs-klipning med min slåmaskine. Derforuden har jeg malet jernhegnet mellem det flisebelagte areal og stien. I 1997 lagde jeg nye fliser på arealet. Det har min nabo så udskiftet med brosten, efter han havde ødelagt flisebelægningen i hele 2020, hvor han benyttede hele stiarealet til daglig kørsel med store køretøjer i anledning af en større ombygning af sit hus. Jeg har også i alle årene, når der har været brug for det ryddet fortovet for sne ud for stiarealet. Jeg kan nu forstå, at Silkeborg kommune påtænker at gøre stiarealet til et kommunalt eje. Set i lyset af, at arealet i alle årene har været herreløs, dog med nogle lodsejeres hævt på, at have tinglyst ret til at benytte arealet. En Tinglysning der i øvrigt aldrig blev godkendt, tror jeg, at det vil være udmærket med en egentlig ejer af sti-arealet. Kommunens ejerskab vil løse problemet ang. vedligehold og kommunen vil også kunne fastsætte, at det første stykke af arealet ikke permanent bliver brugt som parkeringsplads af ejeren af ÅHV nr. 45.
> Jeg skal med dette give udtryk for, at jeg ikke har noget imod, at stiarealet bliver Silkeborgs kommunes ejendom.
> …"

Den 27. januar 2022 afgav GeoPartner Landinspektører A/S et responsum i sagen til kommunen. I responsummet beskrives arealet således:

> "…
> Arealet har en fysisk udstrækning på ca. 74 m. i længden og ca. 4 m. i bredden, hvoraf ca. 12 m. op mod Åhavevej er med fast belægning, og det resterende areal ned til søen er græsbeklædt. Stien er indhegnet mod de to tilgrænsende ejendomme Åhavevej 45 og 47, ligesom der er opsat en lav hegnslåge ved overgangen fra den faste belægning til græsarealet. For enden af stien mod søen er der etableret en mindre bådplads.
> …"

Det følger endvidere af responsummet:

> "…
> Når det så er sagt, er der næppe tvivl om, at de nævnte parter, har en velerhvervet færdselsret ad stien, da arealet jo er registret som vej i matriklen og faktisk fungerer som sådan. Denne færdselsret anfægtes imidlertid ikke ved, at stien optages som offentlig sti. Der vil utvivlsomt ske en udvidelse af færdslen, og den hidtidige eksklusivitet for de fire nævnte parter vil principielt ophøre.
> …"

Sammenfattende redegør notatet for, hvorvidt arealet kan optages som offentlig sti.

Den 6. juli 2022 meddelte Silkeborg Kommune advokat Torben Krath, at registreringen i Den centrale vej- og stifortegnelse (CVF) var blevet slettet. Kommunen behandler dog fortsat en sag om eventuelt at optage stien som kommunal sti.

Parternes synspunkter

Rekvirenterne har til støtte for påstanden om ejendomsdom for arealet, der ligger efter lågen og ned til Remstrup Å, gjort gældende, at rekvirenterne formentlig har vundet hævd siden 1930'erne. Selvom servitutten i 1936 blev afvist fra tinglysning, var der fortsat brug af arealet. Arealet blev lukket af ved en låge, hvorfor arealet ikke blev benyttet af andre. Rekvirenterne har udskiftet bådebroen og villet holde arealet naturligt. Der har ikke været tale om, at der er truffet aftale om brugen, idet der ikke er en ejer at træffe aftale med. Retten til at færdes og opholde sig på arealet fremgår af ejendommenes skøder.

Silkeborg Kommune har til støtte for sin påstand om, at der ikke skal afsiges ejendomsdom til rekvirenterne, gjort gældende, at baggrunden for arealet er, at der ligger kloakledninger på grunden. Det er af kommunen blevet behandlet som stiareal, og flere gange har ejerne af såvel Åhavevej 45 og 47 anmodet om at overtage arealet. Ejerne af ejendommene Åhavevej 50 og 52 har benyttet arealet, og det har ikke været bestridt, at de har retten til det. Det har været en accepteret brug. Denne råden kan imidlertid ikke føre til, at der er erhvervet ejendomshævd til arealet. Arealet har status af en sti i privatvejslovens forstand. Det følger af vejlovens bestemmelser, at det skulle være offentlig sti.

Henning Nielsen Lund har protesteret mod, at der afsiges ejendomsdom til rekvirenterne, og har til støtte herfor gjort gældende, at han har færdselsret til arealet. Han har benyttet arealet siden 1994, hvor han flyttede ind i Åhavevej 47. Han har serviceret stiarealet med pasning, nødvendig græssåning og græsslåning. Han har desuden malet jernhegnet, lagt fliser fra gaden og til jernhegnet og foretaget snerydning. Han trækker sin trailer op fra haven over arealet, og han har en aftale med Silkeborg Kommune om, at de henter hans skraldespand ud til flisearealet.

Rettens begrundelse og resultat

Det er enighed om, at ejerne af ejendommene Åhavevej 50 og 52 har haft adgang til Remstrup Å over det umatrikulerede areal mellem Åhavevej 45 og 47, og at ejerne af Åhavevej 50 og 52 har benyttet arealet, herunder vedligeholdt bådebroen.

Det må endvidere lægges til grund som ubestridt, at Henning Lund Nielsen har benyttet den flisebelagte del af det umatrikulerede areal, og at han har vedligeholdt arealet fra lågen og ned til åen med bl.a. græsslåning siden 1994.

På den baggrund sammenholdt med sagens oplysninger i øvrigt er det rettens opfattelse, at rekvirenterne ikke har udøvet en sådan faktisk råden over arealet fra lågen og ned til Remstrup Å som svarer til en ejers. Betingelserne for ejen-

domsdom til arealet er derfor ikke opfyldt, og rekvirenternes anmodning om ejendomsdom tages ikke til følge.

På baggrund af sagens udfald skal rekvirenterne betale sagsomkostninger til Silkeborg Kommune 10.000 kr. Sagsomkostningerne vedrører udgift til advokat og er fastsat uden tillæg af moms, da det ikke er oplyst, at kommunen ikke er momsregistreret. Retten har herved lagt vægt på retsmødets begrænsede varighed og afgivelsen af processkrift.

THI KENDES FOR RET:

Anmodning om ejendomsdom tages ikke til følge.

Jane Hornbæk Lassen, Ingelise Vinther Andersen, Torben Søndergaard Lassen og Erik Vinther Andersen skal inden 14 dage til Silkeborg Kommune betale 10.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.