

## **Om en landinspektørs handlemåde i forbindelse med ejendomsberigtigelser mod gadejord**

*Landinspektør L foretog i perioden 2019-2021 ejendomsberigtigelser mod gadejord i en landsby. I den forbindelse blev landinspektør L gjort opmærksom på, at der eksisterede et landsbyråd. Kommunen gjorde landinspektøren opmærksom på, at der også fandtes en anden forening i landsbyen*

*På baggrund af tidligere ejendomsberigtigelser udarbejdet af samme landinspektør, vedtog landsbyrådet nye vedtægter med henblik på at skabe mere klarhed over kompetenceforhold og procedurer for fremtidige ejendomsberigtigelser. Landsbyrådet forventede, at K Kommune orienterede landinspektøren om de nye vedtægter.*

*Landinspektøren havde i forbindelse med ejendomsberigtigelserne mod gadejorden fulgt fremgangsmåden jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Baggrunden herfor var, at der ifølge hende var tvivl om ejendomsretten til gadejorden. Ingen af lodsejerne eller foreningerne havde begæret adkomst til gadejorden tinglyst.*

*Landsbyrådet var uenig i den måde, som landinspektøren havde gennemført de matrikulære sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden. Landsbyrådet mente ikke, at landinspektøren kunne gennemføre sagerne uden at indhente en ejererklæring fra bestyrelsen for landsbyrådet i medfør af § 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.*

*Landinspektør L frifandtes.*

-----

I Landinspektørnævnets sag nr. 281-0105/2021: Advokat A, ..., klager på vegne af B over landinspektør L, ..., afsagde Landinspektørnævnet den 10. november 2022 følgende

### KENDELSE:

Landinspektørnævnet har den 19. januar 2021 modtaget en klage fra advokat A, som på vegne af B klager over landinspektør L.

Klagen angår, om landinspektør L har overtrådt god landinspektørskik ved at gennemføre to sager med ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i medfør af § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder og dermed uden at indhente en ejererklæring i medfør af § 17, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Klagen vedrørte oprindeligt tre matrikulære sager, henholdsvis U2016-xxxx, U2016-xxxx og U2019-xxxx. Den 2. marts 2021 blev den matrikulære sag U2021-xxxx også inddraget under klagesagen. L er den ansvarlige landinspektør for de fire sager, og de vedrører alle ejendomsberigtigelse mod gadejorden i byen C.

Den 7. februar 2022 afviste Landinspektørnævnet klagen vedrørende de matrikulære sager U2016-xxxx og U2016-xxxx, da klagen for disse to sagers vedkommende var indgivet for sent, jf. landinspektørlovens<sup>1</sup> § 9 a, stk. 2.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed - LBK nr. 680 af 17/06/2013

Denne kendelse vedrører således alene de matrikulære sager U2019-xxxx og U2021-xxxx.

### **Sagens omstændigheder**

Landinspektør L foretog i perioden 2019-2021 ejendomsberigtigelser mod gadejorden i byen C. Ejendomsberigtigelserne blev gennemført ved de matrikulære sager U2019-xxxx og U2021-xxxx.

I forbindelse med sag U2019-xxxx blev L gjort opmærksom på B. K Kommune bad L om at invitere formanden for B med til mødet i marken. I samme forbindelse gjorde kommunen hende desuden opmærksom på, at der også var en anden forening – D i byen C. L udtrykte bekymring ved kun at skulle invitere den ene forening, og hun aftalte med kommunen, at begge foreninger skulle inviteres. Formanden for B deltog i mødet i marken som tilskuer og ikke som part. D i byen C ønskede ikke at deltage i mødet i marken.

På baggrund af de to første ejendomsberigtigelser udført af L, sag U2016-xxxx og U2016-xxxx, vedtog B nye vedtægter med henblik på at skabe fuldstændig klarhed over kompetenceforholdene og de procedurer, som bestyrelsen for B skal følge i forbindelse med beslutninger vedrørende gadejord, herunder proceduren i forbindelse med fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord. B sendte de nye vedtægter til K Kommune og gav udtryk for en forventning om, at kommunen i fremtidige sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord i byen C ville henvise den pågældende landinspektør til landsbyrådet og landsbyrådets vedtægter.

L har i forbindelse med ejendomsberigtigelserne mod gadejorden fulgt fremgangsmåden i § 18 bekendtgørelse om matrikulære arbejder, som er en undtagelse til § 17 i bekendtgørelsen. Baggrunden herfor er, at der ifølge hende er tvivl om ejendomsretten til gadejorden, da der ikke er vished for, hvem der som person eller forening har ejendomsret til gadejorden.

### **Parternes synspunkter**

Klager, A, har anført, at B er uenig i den måde, som landinspektør L har gennemført de matrikulære sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i byen C. B ønsker at få fastslået, at L ikke retmæssigt kunne gennemføre sagerne om ejendomsberigtigelse mod gadejorden uden at indhente en ejererklæring i medfør af § 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder fra bestyrelsen for B som repræsentant for de lodsejere, der er medlemmer af foreningen og medejere af gadejorden.

Landinspektør L har anført, at hun i alle sine sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i byen C har overholdt reglerne i §§ 17-18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Hun har anført, at hun i forbindelse med en ejendomsberigtigelse skal forholde sig til, hvem der ifølge tingbogen er den/de retmæssige ejer(e). I byen C er ejerskabet til gadejorden i tingbogen hos ”Byens Gade”, og af denne grund blev kommunen inddraget. Efter § 18, stk. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder skal landinspektøren underrette kommunen og gøre opmærksom på reglerne i bestemmelsens stk. 2, hvis der er tvivl om ejendomsretten. Af § 18, stk. 2, i bekendtgørelsen fremgår det udtrykkeligt, hvad kommunen skal erklære i forhold til en ejendomsberigtigelse, og en sådan erklæring er givet i alle sagerne om ejendomsberigtigelse. Hvis hun ikke havde udført ejendomsberigtigelserne i henhold til §§ 17-18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, havde Geodatastyrelsen ikke ladet sagerne registrere.

## Møde i nævnet

Den 31. maj 2022 afholdtes møde i nævnet, hvor klager, Advokat A, og landinspektør L deltog via videoforbindelse (Skype), og hvor de hver især havde lejlighed til at supplere deres skriftlige indlæg.

Advokat A forklarede, at B og medejerne af gadejorden i byen C havde en oplevelse af, at L var gået bag ryggen på dem. Man har oplevet det som et kup, hvor L har foræret gadejord til nogle grundejere, som i årevis har nægtet at betale leje til B for deres brug af gadejorden, selv om andre grundejere i byen C betaler for deres brug af gadejorden.

Hun oplyste, at man undrede sig over, at L har kunnet gennemføre en sag om ejendomsberigtigelse uden at høre B, og at sagen har kunnet gennemføres alene ved en underskrift fra kommunen. I andre sammenhænge vedrørende byen C plejer kommunen at henvise til eller at være i dialog med B, og man undrede sig derfor over, hvorfor dette ikke gjaldt i forbindelse med ejendomsberigtigelsen mod gadejord.

I 2016 skrev lodsejerne i ejerlavet til kommunen og spurgte, om det ikke var korrekt, at de ejede gadejorden i byen C, hvilket kommunen bekræftede. Kommunen har oplyst, at den anerkender, at de har bevaret ejendomsretten til gadejorden, men fordi der ikke er tinglyst en egentlig ejer, så kan kommunen optræde som en form for ejer og underskrive en erklæring, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

B har afløst en tidligere forening, som igen har afløst en tidligere forening, og det er fremgået af de pågældende foreningers vedtægter, at de havde kompetence til at administrere gadejorden.

Hun forklarede, at kommunen og L har været vant til, at gadejord var kommunens kompetence. L har ikke været opmærksom på, at byen C var et særligt undtagelsestilfælde, fordi der i byen C som minimum i de sidste 60 år har været en forening, der administrerede gadejorden på vegne af grundejerne. Dette har kommunen igennem alle årene anerkendt.

På et tidspunkt opstod der problemer i byen C, fordi der var nogle grundejere, som ikke ville betale leje som de andre grundejere, fordi de gerne ville vinde hævde. Den pågældende hævds sag blev gennemført, uden at B eller nogen i byen C vidste noget om det, og dette følte derfor som et kup.

B er ikke imod, at der er vundet hævde mod gadejorden, men burde have været inddraget af landinspektøren i processen herom.

Både kommunen og L har befundet sig i en retsvildfarelse i forbindelse med, at kommunen underskrev erklæringerne, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, og at B ikke blev involveret i ejendomsberigtigelserne. Hun oplyste, at hun gang på gang havde forsøgt at bringe kommunen ud af retsvildfarelsen, men at L efterfølgende havde overbevist kommunen om, at kommunen godt kunne afgive erklæring i medfør af § 18, og at B ikke behøvede at blive involveret. Kommunen kan selvfølgelig ikke forære anden mands jord væk.

Hun henviste til en mail af 6. september 2016 fra K Kommune til E, hvor der bl.a. fremgår følgende: *”En fælleslod ejes i fællesskab af samtlige lodsejere i det pågældende ejerlav. I [byen C] er det altså alle de personer, som har ejendomme med ejerlavsbetegnelsen [...] efter deres matr.nr.”*

Efter hendes opfattelse kan det aldrig være kommunen, som skal skrive under i forbindelse med ejendomsberigtigelse i byen C, da kommunen jo anerkender, at alle grundejerne ejerlav C er ejerne af gadejorden.

Sagen handler således i bund og grund om, hvem der kan skrive under. Ejendomsretten er ikke problemet, men sagen handler om, hvordan man gennemfører en ejendomsberigtigelse i forhold til den specielle situation, som foreligger i byen C, hvor lodsejerne har bevaret deres ejendomsret. Hun oplyste, at det er B's bestyrelse, der ifølge foreningens vedtægter er bemyndiget til at skrive under på erklæringer om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i byen C.

Hun undrede sig over de oplysninger, som L har givet på mødet i nævnet om antallet af medlemmer i de to foreninger. Hun forklarede, at et stort flertal af de grundejere, der er interesseret i gadejorden, er medlemmer af B. Det kan hænge sammen med, at der ikke er ret mange, der har betalt kontingent til B kort før en generalforsamling.

Hun henviste til Klitbakkedommen<sup>2</sup>, som efter hendes opfattelse viser, at et flertal af grundejere i et ejerlav godt kan have kompetencen til at udøve ejendomsretten, ligesom det er tilfældet i byen C.

Hun oplyste, at B ikke er interesseret i at søge ejendomsdom på gadejorden med henblik på at få ejendomsretten fastslået. B er ikke grundejere, men er en forening, som repræsenterer grundejerne.

I 2018 skrev hun første gang til L og gjorde L opmærksom på, at grundejerne i ejerlav C ejer gadejorden. Også af den grund burde L have henvendt sig til Geodatastyrelsen og spurgt om, hvilke parter der skal underskrive erklæringer om ejendomsberigtigelse mod gadejord, hvis situationen er den, at kommunen anerkender, at grundejerne ejer gadejorden, og der eksisterer et landsbyråd.

Landinspektør L forklarede, at der ikke er foregået noget fordækt eller begået et kup i forbindelse med de matrikulære sager. Hun syntes, at det er beklageligt, såfremt der er nogen, som har fået den opfattelse.

I forbindelse med ejendomsberigtigelse mod gadejord i K Kommune plejede hun at kontakte landinspektør M i K Kommune. M tog efterfølgende ud i marken og besigtigede forholdene, hvorefter hun tiltrådte ejendomsberigtigelserne, såfremt hun syntes, at det så fornuftigt ud. Dette er foregået på samme måde i alle landsbyer i K Kommune, herunder byen C, i al den tid, hvor hun har været landinspektør.

Byen C er efter hendes opfattelse ikke et særtilfælde, da det ikke er unormalt, at der er forskellige foreninger i landsbyerne, hvor nogle repræsenterer mange lodsejere, og nogle repræsenterer få.

Hun henviste til afsnit 13.2.3.1. i vejledning om matrikulære arbejder<sup>3</sup>, hvor det bl.a. fremgår, at det kun er få steder (f.eks. på de sydlige småøer i Danmark), at der endnu findes bylav, som udøver råden over sådanne arealer.

Hendes første sag om ejendomsberigtigelse mod gadejord i byen C var i 2016, og på dette tidspunkt var hun ikke klar over, at der var en eller flere foreninger repræsenteret i H. Der er ikke praksis for, at en landinspektør undersøger, hvorvidt der er foreninger eller ej. Praksis er, at en landinspektør

---

<sup>2</sup> Dom afsagt af Retten i Ringkøbing den 7. marts 2001, sag nr. BS 1-453/1999.

<sup>3</sup> Vejledning om matrikulære arbejder - VEJL nr. 46 af 18/04/2001

henvender sig til kommunen, når det drejer sig om gadejord. Det er den praksis hun har fulgt, og som efter hendes opfattelse er udtryk for god landinspektørskik. Hun blev ikke i 2016 af kommunen gjort opmærksom på, at der var en forening i byen C, som gerne ville inddrages i forbindelse med ejendomsberigtigelse mod gadejorden.

Hun oplyste, at der ifølge K Kommunes skatteforvaltning i 2016 var 280 husstande i ejerlav C. Efter de oplysninger, hun har indsamlet, var der ca. 120 medlemmer i B i 2016. Ud fra kontingentindkrævninger i 2021 kan hun se, at medlemstallet er faldet til 44 i B. Hun opfattede det faldende medlemstal som et tegn på uenighed mellem B og grundejerne.

Hun oplyste, at hun har talt med D i byen C i forbindelse med klagen over hende til Landinspektørnævnet. Hun forklarede, at den anden forening blev oprettet, da flere grundejere var uenige i B's opkrævning af leje for brug af gadejorden, og B's holdning til hævde over gadejorden. Den anden forening har på nuværende tidspunkt 41 medlemmer, mens B har 44 medlemmer.

Forud for hendes fire matrikulære sager om ejendomsberigtigelse mod gadejorden i byen C er der af to andre landinspektører udført fire andre sager om ejendomsberigtigelser. De fire sager er fra 1995, 1998, 2002 og 2013, og i alle sagerne har kommunen skrevet under på ejendomsberigtigelserne mod gadejorden. Hun har udført sine fire sager præcist som de fire tidligere sager og har fulgt normal praksis for ejendomsberigtigelser mod gadejord.

Hun henviste til afsnit 13.2.2. i vejledning om matrikulære arbejder, hvor det bl.a. fremgår, at ejererklæringerne efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, skal underskrives af dem, der har ret til at råde over de pågældende ejendomme, og at deres ejendomsret skal være dokumenteret ved rådighedsattester. Der er ikke en rådighedsattest, der viser, at B kunne skrive under på vegne af grundejerne i ejerlav C.

Hun har ikke overvejet at kontakte Geodatastyrelsen med spørgsmål om, hvordan ejendomsberigtigelserne skulle håndteres, bl.a. fordi hun har modtaget kopi af mails sendt til Geodatastyrelsen fra klager og ligeledes modtaget kopi af svar fra Geodatastyrelsen sendt til klager. Af svarene fremgår det, at Geodatastyrelsen ikke kan nægte at registrere de matrikulære sager, når § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder er overholdt.

### **Landinspektørnævnet udtaler**

Landinspektør L foretog i 2020 og 2021 to ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i H. Hun fulgte fremgangsmåden i bekendtgørelse om matrikulære arbejder<sup>4</sup> § 18, idet hun underrettede K Kommune om sagen og fik en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at den ikke havde indvendinger imod ejendomsberigtigelserne mod gadejorden.

Spørgsmålet er, om L burde have indhentet erklæringer i medfør af bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 1 og 2, således som B har anført.

Efter § 46 i udstykningsloven<sup>5</sup> anses arealer omfattet af bestemmelsen for at tilhøre vedkommende kommune, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet. Under adkomst i tingbogen ved-

---

<sup>4</sup> Dagældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 148 af 19/02/2019, og nugældende bekendtgørelse om matrikulære arbejder - BEK nr. 1892 af 09/12/2020

<sup>5</sup> Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen - LBK nr. 769 af 07/06/2018

rørende arealerne fremgår betegnelsen ”Byens Gade”. Det er i den forbindelse ubestridt, at gadejorden i byen C tilhører alle lodsejere i ejerlavet C. Det er samtidig oplyst, at lodsejerne ikke har begæret adkomst til gadejorden tinglyst.

Det fremgår derimod ikke af tingbogen, at gadejorden ejes af B eller andre sammenslutninger af lodsejere. Hverken B eller andre sammenslutninger har søgt ejendomsdom over gadejorden.

Efter § 17 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder kræver en ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse erklæringer fra ejerne, en rådighedsattest og en landinspektørerklæring, jf. bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 17, stk. 1, nr. 1-3. Hvis der er tvivl om ejendomsretten til et fællesareal som nævnt i udstykningsloven § 46, stk. 1, kan de i § 17, stk. 1, nr. 1 og 2, nævnte dokumenter (erklæringer fra ejerne og rådighedsattester) erstattes af kommunalbestyrelsens erklæring om, at denne ikke har indvendinger imod ejendomsberigtigelsen, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

På den baggrund finder Landinspektørnævnet ikke grund til at tilsidesætte L’s vurdering af, at der var sådan en tvivl om ejendomsretten til gadejorden, jf. § 18 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, at hun var berettiget til at gå frem i overensstemmelse med bestemmelsen i § 18, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder i forbindelse med ejendomsberigtigelserne.

Nævnet bemærker, at kommunen ved sin underskrift på dokumenterne havde kendskab til eksistensen af B og rådets ønske om at repræsentere alle lodsejerne i relation til gadejorden, ligesom Geodatastyrelsen havde kendskab til eksistensen af B i forbindelse med registrering af ejendomsberigtigelserne. L har på den baggrund ikke forholdt oplysninger om landsbyrådet for relevante myndigheder eller i øvrigt udvist en adfærd i forbindelse med ejendomsberigtigelserne, som nævnet finder anledning til at påtale.

Landinspektørnævnet frifinder derfor landinspektør L.

Thi bestemmes:

Landinspektør L frifindes.

Pia Dahl Højgaard

Jon Esben Hvam

Jakob Lambrethsen