

SGF Nyhedsmail 1 – 2024

SGF ønsker med denne første udgave af SGF Nyhedsmail alle sine medlemmer et godt nytår

Vi har taget fat i et emne som hedder:

Hvem ejer vejen?

I SGF har vi erfaret, at der ofte er, eller kan være tvivl om hvem der egentlig ejer vejen.

Hvis din grundejerforening er ejer af et eller flere vejarealer, er det vigtigt, at det er korrekt registreret i Tingbogen. Det kræver, at grundejerforeningen har et CVR-nummer, og det er registreret i Tingbogen i forbindelse med ejerskabet af vejmatrিকler.

I mange af de gamle villakvarterer i København har grundejerforeningerne ikke været opmærksomme på, at det i dag er en nødvendighed at være korrekt registreret.

Hvis grundejerforeningen ikke har sikret sig, at oplysninger om deres CVR-nummer er registreret i Tingbogen, betyder det, at de offentlige myndigheder ikke sender information eller forespørgsler vedr. den pågældende vejmatrিকel til grundejerforeningen.

Det kan for eksempel betyde, at kommunen ikke sender en entreprenørs ansøgning om gravetilladelse i partshøring hos grundejerforeningen inden gravearbejdet påbegyndes.

Kommunen har indført skærpet praksis overfor entreprenører, der skal søge gravetilladelse, men grundejerforeningerne får kun gavn af det, hvis kommunen har de korrekte ejeroplysninger på de private fællesveje.

SGF anbefaler derfor at følge vedlagte opskrift for at opnå korrekt registrering af ejerskab.

Med venlig hilsen
Sundbyernes Grundejerfællesskab
Erhardt Franzen

Hvad skal være opfyldt for at få oplysninger om gravetilladelser og blive partshørt?

Foreningen skal have et CVR-nr. Dette kan oprettes på [Virk](#).

Foreningen skal have Nemid/Mitid, som er tilknyttet foreningen for at tjekke oplysninger i tingbogen mv.

Foreningen logger på [Tinglysning.dk](#) med Nemid/Mitid og tjekker adkomstoplysningerne.

Her skal bruges matrikelnr. På vejarealet.

Hvis det under Adkomster fremgår at vejen tilhører et dødsbo eller andet som ikke relaterer til foreningen, er det nødvendigt at foreningen får ejerskab til vejen, som beskrevet i vedlagte artikel "Hvem ejer vejen?".

Hvis det derimod fremgår at der foreligger et skøde, som tilhører en grundejerforening eller foreningens navn direkte er nævnt og det tydeligt fremgår af Tingbogen, at din grundejerforening er ejer af vejmatrিকlen, og der alene mangler oplysning om CVR-nummer, så bør det kunne løses helt enkelt ved, at for eksempel et medlem af foreningens bestyrelse gør følgende:

Udfyld kontaktformularen her:

<https://domstol.dk/tinglysningsretten/kontakt/>

Vælg "Fast ejendom" under Tingbog og "Andet" under Sagstype. Udfyld felterne for den relevante vejmatrিকkel (oplysningerne fremgår af Tingbogen) og oplys til sidst, at I for Landsejerlavskode XXXXXXX og matrিকkelnummer XXXX ønsker, at tingbogens ejeroplysninger for vejarealet under adkomst suppleres med jeres CVR nr. XXXXXXX, hvilket desværre ikke fremgår af tingbogen i dag.

Herefter går du videre og tjekker ejeroplysningerne på [boligejer.dk](#).

Hvis oplysningerne om foreningen her ikke eksisterer, er mangelfulde eller forkerte skal de opdateres.

Ejerforholdet skal nemlig også være korrekt registreret i Ejerfortegnelsen og i EjendomsStamRegistret (ESR).

Herefter kan Københavns Kommune tildele et ejendomsnummer i ESR, hvilket er nødvendigt for, at Forvaltningen kan se os som vejejer i deres system og sende gravetilladelsen i partshøring!

Det er Københavns Kommune, der har ansvaret for at data er korrekt opdateret – mere præcist Ejendomsskat.

Kontakt ejendomsskat@kk.dk for at få oplyst ejerforholdet

Hvem ejer vejen?

I denne artikel vil jeg behandle et emne, som vedrører en stor gruppe af grundejerforeninger i Københavnsområdet. Næmlig spørgsmålet om, hvem der reelt er ejere af de matrikler, hvorpå foreningens veje er beliggende, og om det er muligt for grundejerforeningen at blive ejer af disse arealer, hvis foreningen ikke i dag er registreret ejer i tingbogen.

AF MORTEN MARK ØSTERGAARD · ADVOKAT (L) · MMO@BUUSMARK.DK · 46 30 20 32

1. Den historiske baggrund

I starten af 1900-tallet og frem til 1930'erne blev der udstykket en lang række byområder udenfor København og Frederiksberg, herunder eksempelvis i Sundby, Valby, Vanløse og Brønshøj. Ofte skete udstykningen fra en landbrugsejendom af en udstykker (ofte et aktieselskab), hvilket ikke adskiller sig markant fra den måde, man udstykker på i dag. Udstykningen skete ofte i etaper over flere år, således at udstykkeren til sidst stod tilbage med nogle fællesarealer – ofte blot vejarealer – hvor tanken var, at disse arealer skulle overgå til den grundejerforening, som blev stiftet i forbindelse med udstykningen, når udstykningen var på plads og den sidste byggegrund solgt. Men i mange tilfælde blev det sidste skridt – nemlig tinglysningen af grundejerforeningens adkomst – ikke gennemført. Dette kan skyldes mange forhold. Hvis udstykningen havde stået på over flere år, og foreningen i disse år havde forestået ren- og vedligeholdelsen af vejarealerne, var foreningen måske af den opfattelse, at grundejerforeningen allerede var ejer af vejarealerne, og var derfor ikke opmærksomme på, at få adkomsten tinglyst. For udstykkeren var der jo tale om ekstra arbejde og måske også en ekstra udgift, hvorfor motivationen formentlig ikke har været voldsomt stor for at få bragt adkomsten på plads. Faktum er, at der flere steder i og omkring København findes villaområder, hvor vejarealerne tilhører fysiske personer, som er døde, eller selskaber, som for længst er opløst. Jeg har gennem årene stødt på dette i flere sammenhænge blandt Grundejer.dk's medlemsforeninger.

2. Ejendomsrettens betydning

Men har det så nogen betydning, om grundejerforeningen er ejer af vejarealerne? Grundejerens vedligeholdelsespligt i henhold til privatvejsloven består, uanset hvem der ejer den ejendom, hvorpå vejen befinder sig. Ejerskabet har derfor i hovedreglen ikke betydning for vedligeholdelsespligten. Men det at være "vejejer" giver nogle rettigheder. Således fremgår det eksempelvis af Lars Ramhøj "Private Fællesveje", 2. udgave, side 20, at "det er vejejen – altså ejeren af den ejendom, vejen ligger på – der har dispositionsretten over vejen". Dispositionsretten skal naturligvis udøves i respekt af de vejrettigheder, som hviler på vejen. Med andre ord, kan vejejen ikke forhindre de vejberettigede i at færdes på vejen, men vejejen kan herudover disponere over de arealer, hvorpå vejen er beliggende. En anden – og måske mere lavpraktisk betydning – er retten til at modtage information som grundejer fra myndighederne omkring arbejder, som påtænkes udført på vejarealerne. Dette kan eksempelvis være ledningsarbejder. Ofte vil myndighederne trække adkomstinformationen fra tingbogen, og her har det naturligvis betydning, om adkomsthaveren er registreret som et aktieselskab fra 1920, som for længst er opløst, eller den i dag eksisterende grundejerforening. Med grundejerforeningen som registreret adkomsthaver, vil foreningen således i højere grad være sikret information fra myndighederne i forbindelse med arbejder på vejarealerne.

3. Kan grundejerforeningen opnå ejerskab til de matrikler, som vejene ligger på?

Svaret på dette spørgsmål er ja, hvis grundejerforeningen kan fremlægge dokumentation, der sandsynliggør dette med en sådan fasthed, at retten vil give ejendomsdom. Hjemlen til at begære ejendomsdom findes i Retsplejelovens § 476, stk.1: "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". Selve lovbestemmelsen fortæller således ikke meget om, hvordan man som grundejerforening opnår ejendomsdom. Dette vil jeg derfor forsøge at belyse nærmere nedenfor.

3.1. Forberedelse

Før der tages skridt til at indlede en sag om ejendomsdom er der en række forberedelser, som grundejerforeningen bør gøre sig. I den forbindelse er det vigtigt, at grundejerforeningen hele tiden holder sig det overordnede og langsigtede mål for øje, nemlig at det handler om at sandsynliggøre, at foreningen er den retmæssige adkomsthaver til arealet. Derfor skal der graves dybt i de historiske gemmer. Jeg bistod en grundejerforening med at opnå ejendomsdom, hvor retten lagde vægt på oplysninger fra et jubilæumsskrift kombineret med ældre regnskaber, som dokumenterede, at foreningen løbende havde afholdt udgifter til vedligeholdelse af vejene. Meget af dette materiale blev fremfundet på det lokalhistoriske arkiv. Derudover vil oplysninger fra selve udstykningen også have betydning. Det kunne eksempelvis være konkrete aftaler mellem udstykker og grundejerforeningen om overtagelse af vejarealerne – men det kunne også være ensidige erklæringer og hensigtserklæringer fra udstykkeren om, at hensigten har været, at arealerne skulle overdrages til grundejerforeningen. De på vejarealerne og/eller villaejendommene tinglyste servitutter, som ofte i forbindelse med udstykningen havde karakter af købekontrakter, kan indeholde afsnit, som viser en hensigt om, at vej – og fællesarealer skulle overgå til grundejerforeningen. Alt dette materiale bør sammenfattes og struktureres, således at det kan danne grundlag for en begæring om ejendomsdom, jf. nedenfor. En anden vigtig del af forberedelsen er naturligvis også at undersøge, om der kan være andre, som kunne påstå ejendomsret over vejarealerne, og få en eventuel konflikt med disse afklaret, inden der fremsættes en begæring om ejendomsdom ved domstolene.

3.2. Begæring om ejendomsdom og første retsmøde

Når materialet er indhentet vil grundejerforeningen normalt tage kontakt til en advokat, som sammen med foreningen vurderer, om materialet kan danne tilstrækkeligt grundlag for at udarbejde en begæring om ejendomsdom, som vil kunne sandsynliggøre, at grundejerforeningen er rette adkomsthaver til vejarealet. Begæringen indsendes til byretten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, jf. Retsplejelovens § 476, stk. 2. Det skal bemærkes, at retssystemet ofte benævner sager om ejendomsdom som "mortifikationssager", hvilket skyldes, at sagerne behandles meget lig mortifikationssager, jf. ovenfor om Retsplejelovens § 476, stk. 1. Hvis retten vurderer, at der er tilstrækkelig dokumentation for, at grundejerforeningen har sandsynliggjort sin ejendomsret indkalder retten herefter til et retsmøde, hvor sagen fremmes. Dette sker ved en kendelse, der eksempelvis kan lyde:

"Grundejerforeningen X har anmodet om offentlig indkaldelse med henblik på ejendomsdom, således, at grundejerforeningen tillægges ejendomsretten til matrikelnummer Y. Ejendomsdommen har til formål at sikre Grundejerforeningen X ejendomsret til ejendommene matrikelnummer Y, så grundejerforeningen har mulighed for at varetage foreningens interesser i forhold til vejarealerne. Det er efter de foreliggende oplysninger for retten sandsynliggjort, at Grundejerforeningen X er rette ejer af ejendommen. Betingelserne for at tillade offentlig indkaldelse er derfor opfyldt.

THI BESTEMMES

Retten tillader offentlig indkaldelse til ejendomsdom vedrørende matrikelnummer Y."

Retten giver herefter en frist for at indrykke indkaldelse til nyt retsmøde i Statstidende, jf. nedenfor, og indkalder samtidig til et nyt retsmøde (afsluttende retsmøde), som ligger 1 år efter indrykningen af indkaldelsen i Statstidende.

3.3. Offentliggørelse

Næste skridt i sagen er herefter at udarbejde og indrykke selve annoncen i Statstidende, hvor der indkalder til det afsluttende retsmøde. I annoncen skal det fremgå, hvilken ejendom, der er tale om. Ofte gentages rettens konklusioner i annoncen og endelig opfordres alle, der har indvendinger imod, at grundejerforeningen opnår ejendomsdom, til at give møde på det afsluttende retsmøde. Herefter afventes udløbet af 1-årsperioden.

3.4. Afsigelse af dom

På den dato, hvor retten har indkaldt til det afsluttende retsmøde, hvor der skal ske afsigelse af ejendomsdom, bliver det endeligt afklaret, om der er indsigelser i forhold til grundejerforeningens begæring. Det er sjældent, at der fremkommer indsigelser, idet grundejerforeningen som en del af forberedelsesfasen, jf. pkt. 3.1, netop bør have identificeret og afklaret eventuelt konfliktende rettigheder. Det afsluttende møde tager således normalt ikke lang tid. Måtte der komme indsigelser, og kan dommeren ikke tage stilling til disse på stedet, da vil sagen formentlig blive udsat, og der vil blive indkaldt til et retsmøde, hvor parterne kan procedere deres synspunkter for retten.

3.5. Tinglysning af ejendomsdom

Når ejendomsdommen er afsagt kan denne tinglyses med ankepåtegning, således at tinglysningsretten kan se, at der er tale om en endelig og u påanket dom. Herefter vil grundejerforeningen blive registreret i tingbogen som adkomsthaver og sagen er afsluttet.

4. Sammenfatning

Opnåelse af ejendomsdom på vejarealer, som har en tidligere udstykker registreret som adkomsthaver kræver god historisk dokumentation. Derfor er det forberedende arbejde meget vigtigt. Derimod bør grundejerforeningerne ikke lade sig skræmme af selve retsprocessen, da en erfaren advokat på baggrund af det rigtige bilagsmateriale, vil kunne guide foreningen igennem denne del af processen. Omkostningerne forbundet med en sag om ejendomsdom afhænger naturligvis af omfanget af det arbejde, som skal udføres af rådgiverne. Navnlig i forbindelse med forberedelsesfasen vil det have betydning, hvor meget foreningen selv kan indhente af dokumentation. Udover betaling til rådgiver kommer retsafgift, annonceudgifter til Statstidende samt tinglysningsafgift ved tinglysning af ejendomsdommen, idet der dog for disse udgifter til staten er tale om begrænsede størrelser.