



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

Retten i Roskilde
Ved Ringen 1
4000 Roskilde

Roskilde, den 26. april 2023

Anmodning om offentlig indkaldelse med henblik på ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup

På vegne af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730) skal jeg anmode Retten i Roskilde om tilladelse til offentlig indkaldelse i henhold til retsplejelovens § 476 med henblik på ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup.

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, er et fælleslod. Under adkomst i tingbogen står der, at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, er ”Byens Gade” (herefter ”gadejord”). Heri ligger, at arealet ved udskiftningen blev udlagt til fælles brug for alle de lodsejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i deres matrikelnummer.

Herringløse Landsbyråd ønsker, at det noteres i tingbogen, at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, ejes i fællesskab af alle de lodsejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i deres matrikelnummer.

Formålet med at få tinglyst en sådan supplerende oplysning i tingbogen er at gøre det klart for omverdenen, at ejendomsretten til gadejorden fortsat tilkommer lodsejerne i ejerlavet og derfor ikke er tilfaldet Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46. Roskilde Kommune gør ikke krav på ejendomsretten til gadejorden, og der er således ingen tvivl eller tvist om, at ejendomsretten til gadejorden fortsat tilkommer alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab.

Herringløse Landsbyråd ønsker endvidere, at det noteres i tingbogen, at ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (herefter ”Landsbyrådet”).

Roskilde Kommune har i årenes løb anerkendt Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden og har tidligere opfordret Landsbyrådet til at søge ejendomsdom. Der findes ikke andre foreninger eller beslutningsorganer i Herringløse, som har udtrykt ønske om at administrere gadejorden på vegne af ejerkredsen.

Sammenfattende ønsker Landsbyrådet således, at den nuværende oplysning i tingbogen om, at matrikelnummer 64 er ”Byens Gade”, suppleres med følgende oplysninger:

”Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab. Ejer kredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730).”

Den retlige og faktiske baggrund for anmodningen er følgende:

1. Sagens retlige baggrund

1.1 Udstykningslovens § 46, stk. 1, bestemmer følgende:

”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.”

1.2 Af forarbejderne til udstykningslovens § 46 fremgår følgende:

”Ejendomsretten til gadejordsarealer, grusgrave, sandgrave og lignende arealer, der i sin tid er udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet, er ofte uafklaret, og kommunalbestyrelsen har mange steder overtaget administrationen af arealerne. Kommunerne har imidlertid ikke retligt kunnet disponere over arealerne, og sager om matrikulære forandringer kan være umulige at gennemføre, hvis der skal indhentes samtykke fra ’ejereren’ af arealet. Et sådant samtykke kan kun fremskaffes i tilfælde, hvor der endnu består et bylav, der håndhæver ejendomsret over arealet, eller hvor der kun er få lodsejere i et ejerlav. Når et bylav ikke findes, og når ejendommene i et ejerlav i tidens løb har været genstand for et stort antal udstykninger, er det i hvert fald ikke praktisk muligt at fremskaffe samtykke til overdragelsen af fællesarealer fra samtlige lodsejere eller hartkornsejere. [...] Der foreslås derfor i stk. 1 den hovedregel, at ejendomsretten til sådanne arealer tilkommer kommunen, mindre andre godtgør at have ejendomsret til det pågældende areal. Der er herved skabt en forhåndsformodning for, at kommunalbestyrelsen får tillagt adkomst til arealet. Det vil ikke være tilstrækkeligt bevis for ejendomsret til fællesarealet, at en grundejer godtgør at høre til kredsen af bymænd, eller at hans ejendom i sin tid var pålignet hartkorn. Det skal tillige dokumenteres, at ejendomsretten er erhvervet, og at den ikke senere er opgivet.” (Min understregning).

1.3 De citerede lovforarbejder viser, at en kommune ikke kan gøre krav på ejendomsretten til gadejord i henhold til udstykningslovens § 46, hvis der findes et bylav eller landsbyråd, som

administrerer gadejorden og håndhæver ejendomsretten på vegne af lodsejerne i ejerlavet, og som på den måde viser omverdenen, at lodsejerne ikke har opgivet deres fælles ejendomsret til gadejorden.

- 1.4 Dette er også fastslået flere gange i retspraksis. En dom afsagt af Retten i Ringkøbing den 7. marts 2001 i en sag vedrørende Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne (herefter ”Klitbakke-dommen”) vedrører faktiske forhold, som har meget til fælles med forholdene i Herringløse. Klitbakke-dommen er utrykt og vedlægges derfor som bilag 1. I denne dom skulle Retten i Ringkøbing tage stilling til en tvist mellem Ringkøbing Kommune og Husby Bys Ejerlav. Spørgsmålet i sagen var, om ejendomsretten til et fællesjordsareal tilfaldt Ringkøbing Kommune i medfør af udstykningslovens § 46, eller om Husby Bys Ejerlav fortsat kunne håndhæve ejendomsretten på vegne af de hartkornsejere, som fik udlagt arealet til fælles brug ved udskiftningen. Retten indledte med generelt at fastslå følgende:

”Retten finder efter det anførte ikke, at der ved lovændringen er sket ændringer i udgangspunktet om, at ejendomme som de anførte fortsat skal tilhøre samtlige hartkornsejere i sognet, såfremt disse i sin tid ejede ejendommen, men retten finder, at der herved er pålagt disse ejere en pligt til at bevise, at retten ikke senere er bortfaldet ved, at de i realiteten har opgivet denne ejendomsret, herunder eventuelt ved passivitet.”

- 1.5 I den konkrete sag lagde Retten i Ringkøbing vægt på, at ejendommen af den lokale befolkning i tidens løb varigt var blevet opfattet som tilhørende hartkornsejerne i sognet, hvilket havde givet sig til kende på forskellige måder, at det tidligere sogneråd havde anset ejendommen for at tilhøre hartkornsejerne, og at antallet af ejere i tidens løb i nogen grad havde været overskueligt for personer med lokalt kendskab. Retten fandt det ikke afgørende, at hartkornsejerne ikke altid havde haft et fælles beslutningsorgan, eftersom der ikke havde været behov for at træffe beslutninger af afgørende karakter vedrørende ejendommen. Retten konkluderede derfor, at de i sognet værende hartkornsejere havde bevaret ejendomsretten til ejendommen.
- 1.6 Dernæst fandt Retten det godt gjort, at Husby Bys Ejerlav, der var blevet stiftet så sent som i 1997 som beslutningsorgan for hartkornsejerne, i en sådan grad repræsenterede de hartkornsejere i sognet, der ønskede at fastholde deres deltagelse i samejet, at ejerlavet var berettiget til at træffe sædvanlige beslutninger vedrørende ejendomsudøvelsen, der ikke havde indgribende betydning for andre medejere, og navnlig til at sikre ejernes ret ved at indgive begæring om ejendomsdom. Retten lagde herved vægt på, at ejerlavet omfattede 65 ud af de i sognet værende 140 ejendomssejere, hvoraf langt de fleste opfyldte betingelserne for at kunne anses som deltagere i samejet af ejendommen. Retten konkluderede på denne baggrund, at det i forbindelse med en tinglysning af adkomsten til ejendommen kunne noteres, at hartkornsejerne var repræsenteret af Husby Bys Ejerlav.

- 1.7 Klitbakke-dommen viser blandt andet, at hartkornsejere/lodsejere kan have bevaret deres ejendomsret til et fællesareal, selv om de først længe efter udskiftningen har fundet det hensigtsmæssigt at etablere et landsbyråd/bylav med foreningsstruktur, som kan administrere fællesarealet og håndhæve ejendomsretten på vegne af de lodsejere, som er interesserede i at fastholde deres deltagelse i samejet. Geodatastyrelsen har over for Landsbyrådet bekræftet denne fortolkning, jf. e-mailkorrespondance fra 2016, der fremlægges som bilag 2.
- 1.8 Sammenfattende fremgår det af lovforarbejder og retspraksis, at ejendomsretten til fællesarealer i en landsby (gadejord) fortsat tilkommer de lodsejere, som fik udlagt arealerne til fælles brug ved udskiftningen, når de kan dokumentere, at de i årenes løb har udvist en fælles råden over arealerne. Ejendomsretten tilfalder således kun den pågældende kommune i medfør af udstykningslovens § 46, hvis lodsejerne har opgivet deres fælles ejendomsret og udvist passivitet i en sådan grad, at arealerne reelt er blevet herreløse. Kravet om fælles råden vil navnlig være opfyldt, hvis lodsejerne administrerer fællesarealet og håndhæver ejendomsretten gennem en fælles forening (bylav eller landsbyråd), der er anerkendt af omverdenen, dvs. den lokale befolkning, kommunen og andre offentlige myndigheder.
- 1.9 Behovet for at søge ejendomsdom i forhold til gadejorden i Herringløse er opstået i forbindelse med en række sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse over et tilgrænsende gadejordsareal. Reglerne herom er følgende:
- 1.10 En ændring af afgrænsningen af en ejendom ved ejendomsberigtigelse kræver principielt, at ejerne af begge de berørte ejendomme skriver under på, at der er vundet hæv, jf. § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Proceduren med ejendomsberigtigelse forudsætter således, at der er enighed om, at hævdsbetingelserne er opfyldt. Er der ikke enighed, skal der i stedet gennemføres en skelforretning.
- 1.11 Er der vished for, at gadejord i en landsby fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, skal ejererklæringen underskrives af lodsejerne eller af det bylav eller landsbyråd, som lodsejerne har bemyndiget til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på deres vegne. Det fremgår udtrykkeligt af vejledningen om matrikulære arbejder, der afsnit 1.3.2.3.1 om ”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.” forklarer følgende:
- ”Er der vished for, at gadejord m.v. ejes af et bylav, eller at bylavet har overdraget arealet, kan der kun ske ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.”*
- 1.12 Når der er tvivl om ejendomsretten til gadejord, kan en ejendomsberigtigelse gennemføres på grundlag af en underskrift fra den pågældende kommune, der med sin underskrift erklærer, at kommunalbestyrelsen ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen, jf. § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

1.13 En kommune kan til gengæld ikke umiddelbart være part i en skelforretning angående et gadejordsareal. Selv om der i medfør af udstykningslovens § 46, stk. 1, gælder en formodning om, at kommunen er ejer af gadejord, kan kommunen kun være part i en skelforretning, hvis kommunen har fået tinglyst adkomst til fællesarealet efter den fremgangsmåde, der er foreskrevet i udstykningslovens § 46, stk. 2. Hvis der er tvivl om, hvorvidt en bruger, der har taget en del af et gadejordsareal i besiddelse, har vundet hævde på arealet, kan der således ikke afholdes en skelforretning om skellet mod denne del af gadejordsarealet, før adkomstspørgsmålet er løst, jf. afsnit 2.2 i vejledningen om skelforretninger.

2. Sagens faktiske baggrund

2.1 Lodsejerne i Herringløse har ikke udvist passivitet i årenes løb og har ikke opgivet deres fælles ejendomsret til gadejorden.

2.2 Tværtimod har lodsejerne i Herringløse i hvert fald siden 1958 haft en fælles forening, der har haft til opgave at administrere gadejorden på vegne af ejerkredsen. Frem til 1985 hed foreningen Borger- og Grundejerforeningen. Derefter overtog foreningen AMBA beføjelsen til at administrere gadejorden, og i 1999 gik beføjelsen videre til Herringløse Landsbyråd (herefter "Landsbyrådet"), der blev stiftet med det udtrykkelige vedtægtsmæssige formål at "*administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune*".

2.3 Landsbyrådet er en åben og demokratisk forening. De nuværende vedtægter for Landsbyrådet fremlægges i sagen som bilag 3. Som medlemmer kan optages alle husstande i Hvedstrup Sogn, jf. vedtægternes § 7, herunder alle lodsejere med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i deres matrikelnummer, dvs. alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden. Landsbyrådet er i medfør af vedtægternes § 20 tillagt kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af ejerkredsen. Vedtægternes § 21 bestemmer, at alle beslutninger vedrørende gadejord forberedes og træffes i overensstemmelse med de procedurer, der er fastsat i vedtægternes §§ 21a – 21e. De fastsatte procedurer sikrer blandt andet gennem afholdelse af borgermøder, at samtlige lodsejere (både medlemmer og ikke-medlemmer af Landsbyrådet) inddrages i alle beslutninger vedrørende den fysiske anvendelse, udleje eller salg af gadejord samt anerkendelse af eventuel vunden ejendomshævd over gadejordsarealer.

2.4 Gadejordsarealerne omkring landsbyens to gadekær er i lokalplanen udlagt til offentlig park, jf. § 3.2 i lokalplan 525 – Herringløse landsby. Roskilde Kommune har derfor påtaget sig at vedligeholde disse arealer med græsslåning m.v. Roskilde Kommune anerkender imidlertid Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne og udfører derfor kun vedligeholdelsesarbejder på gadejorden efter aftale med Landsbyrådet.

- 2.5 Som eksempel herpå fremlægges referat af borgermøde afholdt den 12. september 2016 efter indkaldelse fra Landsbyrådet (ved formand Anders Gøricke) og med deltagelse af en repræsentant fra Roskilde Kommune (i referatet benævnt ”Camille” eller ”C”), jf. bilag 4. Af referatet fremgår udtrykkeligt, at Roskilde Kommune anerkender, at gadejorden stadig ejes af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab.
- 2.6 Et andet eksempel er en e-mail sendt til en lodsejer i Herringløse (Christine Simonsen Nielsen) den 20. juni 2017, hvor Roskilde Kommune besvarede en henvendelse om fældning af et træ på den fælles gadejord som følger:

”Henvendelser omkring træer på privat grund kan vi sædvanligvis svare på uden de store vanskeligheder, da det er grundejers egen beslutning hvis ikke træerne er beskyttet.

Lidt mere omstændeligt er det når vi taler gadejord/landsbyens jord. Det er korrekt at gadejord er byens fælles ansvar. I har jo heldigvis et velfungerende lokalråd i Herringløse, det gør det lettere at håndtere ansvaret/beslutningsprocesserne omkring fællesarealer.

Vi giver ikke tilsagn til arbejder på fællesarealet uden at lokalrådet er med inde over.”

E-mailkorrespondancen om fældning af et træ på gadejord vedlægges i sin helhed som bilag 5.

- 2.7 Lodsejerne i Herringløse har gennem årene anerkendt, at først Borger- og Grundejerforeningen og nu Landsbyrådet har kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve den fælles ejendomsret til gadejorden på vegne af lodsejerne. Dette er blandt andet kommet til udtryk ved, at den fælles forening er anset for kompetent til at indgå aftaler om leje og salg af gadejordsarealer på vegne af ejerkredsen.

- 2.8 Som eksempler herpå fremlægges

- uddrag af referat af generalforsamling i Borger- og Grundejerforening i 1961 om indgåelse af lejeaftale vedrørende gadejord, jf. bilag 6,
- uddrag af referat af generalforsamling i Borger- og Grundejerforening i 1963 om indgåelse af lejeaftale vedrørende gadejord, jf. bilag 7,
- dokumenter vedrørende Borger – og Grundejerforeningens salg af gadejordsareal i 1971, jf. bilag 8,
- Landbyrådets nuværende lejeaftaler med fire lodsejere i Herringløse, jf. lejeaftaler og faktura der fremlægges samlet som bilag 9.

2.9 Mens en række lodsejere har betalt leje til Landsbyrådet for deres brug af et gadejordsareal, har der også været lodsejere, som har brugt en del af den fælles gadejord som deres egen grund uden hverken at købe arealet eller betale leje til Landsbyrådet. I 2016 satte bestyrelsen for Landsbyrådet fokus på den manglende ligebehandling af lodsejerne, jf. det fremlagte referat af borgermøde afholdt i september 2016 (bilag 4).

2.10 De lodsejere, som ikke hidtil havde betalt leje, bestred, at Landsbyrådet havde kompetence til at opkræve leje, med henvisning til, at der var vundet hævde over de pågældende arealer. Konflikten om betaling af leje resulterede i dannelsen af en ny forening ”Forenede Grundejere i Herringløse”, der gennem de sidste syv år har arbejdet målrettet på at sætte tvivl om Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af ejerkræden.

Det, som indtil da altid havde været en selvfølge for alle, nemlig at Landsbyrådet har kompetence til at administrere gadejorden, blev således pludselig i 2016 gjort til et stridspunkt, fordi der var enkelte lodsejere, som mente, at de øvrige lodsejere ikke – via Landsbyrådet – skulle blande sig i, om betingelserne for at vinde hævde over gadejordsarealer var opfyldt.

2.11 De lodsejere, som havde nægtet at betale leje til Landsbyrådet, fik i perioden 2016-2021 gennemført en række sager om ejendomsberigtigelse, hvor de fik tinglyst hævde over det gadejordsareal, som de havde brugt som deres egen grund uden at betale leje. Alle fire sager blev gennemført alene på grundlag af en § 18-erklæring om ”ingen indvendinger” fra Roskilde Kommune, jf. afsnit 1.10-1.13 ovenfor, der gennemgår det relevante regelsæt.

2.12 De to første sager om ejendomsberigtigelse blev gennemført uden Landsbyrådets vidende. Sagerne blev gennemført i hemmelighed og på trods af, at Landsbyrådet havde fremsat krav om betaling af leje for de pågældende arealer. Sagerne blev gennemført som en ekspeditionssag, og den pågældende landinspektør foretog således ikke nogen nærmere undersøgelse af, om betingelserne for at vinde hævde rent faktisk var opfyldt.

2.13 Sagerne resulterede i første omgang i, at der blev vedtaget en ændring af Landsbyrådets vedtægter på generalforsamlingen den 29. april 2019. Formålet med vedtægtsændringen var at udbygge den kortfattede kompetencebestemmelse, som hidtil havde været tilstrækkelig, med klare og præcise procedurebestemmelser, som beskriver de procedurer, som lodsejerne og bestyrelsen for Landsbyrådet skal følge i forbindelse med beslutninger over gadejord, herunder proceduren i forbindelse med sager om ejendomsberigtigelse. Vedtægterne blev fremsendt til Roskilde Kommune, og det var Landsbyrådets klare forståelse, at Roskilde Kommune i eventuelle fremtidige sager om ejendomsberigtigelse ville henvise den pågældende landinspektør til at indhente en ejererklæring hos Landsbyrådet. De nye vedtægter blev også sendt til den landinspektør, som havde gennemført de to ejendomsberigtigelser uden at inddrage Landsbyrådet i sagen.

- 2.14 På trods af de nye vedtægter gennemførte den samme landinspektør (herefter ”landinspektør M”) igen i 2019 og 2021 yderligere to sager om ejendomsberigtigelse i forhold til gadejorden, uden at der blev indhentet en § 17-erklæring fra Landsbyrådet. I den første af disse sager sørgede Roskilde Kommune for, at Landsbyrådet blev inviteret til et møde i marken. Men landinspektør M nægtede at anerkende Landsbyrådet som part i sagen. I stedet fik landinspektør M igen overbevist Roskilde Kommune om, at sagerne kunne gennemføres alene på grundlag af en § 18-erklæring om ”ingen indvendinger” fra Roskilde Kommune, så længe Landsbyrådet ikke havde fået tinglyst sin kompetence til at repræsentere ejerkredsen.
- 2.15 Bestyrelsen for Landsbyrådet valgte herefter at indbringe sagen for Landinspektørnævnet, idet bestyrelsen mente og fortsat mener, at landinspektør M begik en fejl ved ikke at indhente en positiv § 17-ejererklæring fra ejerkredsen (dvs. de øvrige medejere af gadejorden) som repræsenteret ved Landsbyrådet.
- 2.16 Landinspektør M begrundede over for Landsinspektørnævnet sit valg af procedure med, at der med etableringen af foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” var skabt så meget tvivl om ejendomsretten til gadejorden i Herringløse, at hun var berettiget til at gå frem efter proceduren i § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.
- 2.17 Landinspektøren fik medhold i dette synspunkt ved Landinspektørnævnets afgørelse af 10. november 2022, der vedlægges som bilag 10. Begrundelsen for kendelsen er imidlertid noget vanskelig at forstå:

Først konstaterer Landinspektørnævnet, at det er ”ubestridt, at gadejorden i Herringløse tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup”, jf. nederst side 5 i kendelsen.

På trods heraf når Landinspektørnævnet imidlertid frem til, at der ”ikke [er] grund til at sidesætte [landinspektør] Mette Bach Glitzkys vurdering af, at der var en sådan 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”, jf. næstsidste afsnit på side 6 i kendelsen.

- 2.18 Af kendelsen fremgår nærmere, at Landinspektørnævnet har lagt vægt på følgende:

”Det er [...] oplyst, at lodsejerne ikke har begæret adkomst til gadejorden tinglyst. Det fremgår [...] ikke af tingbogen, at gadejorden ejes af Herringløse Landsbyråd eller andre sammenslutninger af lodsejere. Hverken Herringløse Landsbyråd eller andre sammenslutninger har søgt ejendomsdom over gadejorden”, jf. side 5-6 i kendelsen.

2.19 Landsbyrådet er ikke enig i Landsinspektørnævnets kendelse:

Det giver ikke mening at forvente, at lodsejerne i ejerlavet skal begære adkomst til gadejorden tinglyst, eftersom det netop allerede fremgår af tingbogen, at gadejorden er ”Byens Gade”.

Det giver ikke mening at forvente, at Landsbyrådet skal søge ejendomsdom, eftersom Landsbyrådet ikke er og heller ikke ønsker at være ejer af gadejorden. Gadejorden ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Landsbyrådet er blot udpeget af det store flertal af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden, som den fælles forening, der skal administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten til gadejorden på fællesskabets vegne. Denne bemyndigelse fremgår af Landsbyrådets vedtægter og kræver ikke tinglysning.

2.20 Selv om Landsbyrådet ikke er enig i Landinspektørnævnets kendelse, har Landsbyrådet imidlertid besluttet at søge ejendomsdom. Landsbyrådet søger ikke ejendomsdom for at ændre de oplysninger, der allerede fremgår af tingbogen. Der søges alene ejendomsdom for at imødekomme Landsinspektørnævnets forventning om, at det bør fremgå af tingbogen, at oplysningen om, at gadejorden er ”Byens Gade”, rent faktisk betyder, at gadejorden fortsat ejes af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, jf. afsnit 2.18 ovenfor.

2.21 Det understreges, at Landsbyrådet ikke søger ejendomsdom med henblik på at få tinglyst ejendomsret til gadejorden. Landsbyrådet ønsker blot, at det på samme måde som i Klitbakkedommen (bilag 1), jf. afsnit 1.6 ovenfor, noteres i tingbogen, at ejerkredsen repræsenteres af Landsbyrådet, så der ikke fremover opstår tvivl om, at de øvrige medejere af gadejorden via Landsbyrådet skal høres i sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord.

2.22 Landinspektør M oplyste under det mundtlige møde i Landinspektørnævnet, at foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” havde 41 medlemmer, jf. side 5 i Landinspektørnævnets kendelse (bilag 10). Denne oplysning harmonerede ikke med Landsbyrådets opfattelse af de faktiske forhold. Landinspektør M’s oplysninger om medlemstallet i foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” og foreningens mulige ønske om at administrere gadejorden fremkom imidlertid så sent under sagens behandling, at Landsbyrådet ikke havde nogen mulighed for at imødegå dem i forbindelse med sagen ved Landinspektørnævnet.

2.23 I lyset af landinspektør M’s oplysninger til Landinspektørnævnet og til brug for nærværende anmodning om ejendomsdom har Landsbyrådet i marts 2023 gennemført et borgermøde blandt alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden med henblik på at sikre sig, at Landsbyrådet fortsat nyder opbakning hos de lodsejere, som ønsker at deltage i den fælles udøvelse af ejendomsretten til gadejorden. Borgermødet blev gennemført på skriftligt grundlag. Det spørgeskema og baggrundsnotat, som dannede grundlag for det skriftlige borgermøde, fremlægges i sagen som bilag 11.

- 2.24 I forbindelse med afholdelsen af det skriftlige borgermøde har Christine Simonsen Nielsen, som har etableret foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” oplyst i opslag i landsbyens fælles Facebook-gruppe ”Herringløse på Godt & Godt”, at foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” er en hvilende forening, og at foreningen ikke ønsker at administrere gadejorden.
- 2.25 Ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, omfatter et meget stort område med mange husstande (så vidt vides op mod 280 husstande), der ikke alle kan forventes at have et forhold til gadejorden. Det er således først og fremmest lodsejerne omkring og i nærheden af landsbyens to gadekær og de omkringliggende grønne gadejordsarealer, der interesserer sig for gadejorden.
- 2.26 Ved udløbet af fristen for deltagelse i det skriftlige borgermøde den 20. marts 2023, var der 92 lodsejere, som havde afgivet en stemme. Efter Landsbyrådets vurdering modsvarer dette antal i det store og hele netop det antal lodsejere, som kan forventes at interessere sig for gadejorden.
- 2.27 De to spørgsmål i spørgeskemaet (bilag 11) lød som følger:
- 1) Skal lodsejerne i Herringløse fortsat eje gadejorden i fællesskab?
 - 2) Skal Herringløse Landsbyråd fortsat administrere gadejorden?
- 2.28 Af de 92 lodsejere, som deltog i borgermødet, var der 67 lodsejere, som stemte ja til begge spørgsmål. Yderligere 3 stemte ja til ét af de to spørgsmål, men glemte eller undlod at besvare det andet spørgsmål. En enkelt lodsejer stemte ja til det første spørgsmål og krydsede herefter både ja og nej til det andet spørgsmål. I alt var der således 71 lodsejere, som stemte ja til ét eller begge spørgsmål.
- 21 lodsejere stemte enten blankt (17 stemmer) eller nej (2 stemmer) eller neutral (2 stemmer) til det første spørgsmål. Disse 21 lodsejere stemte dernæst enten blankt (17 stemmer) eller nej (4 stemmer) til det andet spørgsmål.
- 2.29 Ingen af de lodsejere, som deltog i det skriftlige borgermøde, benyttede sig af muligheden for at pege på en anden forening end Landsbyrådet som mulig administrator af gadejorden.
- 2.30 Landsbyrådet konkluderer på denne baggrund, at mindst 2/3 af de lodsejere, som har en holdning til gadejorden, ønsker at bevare den fælles ejendomsret til gadejorden og ønsker, at Landsbyrådet fortsat skal administrere gadejorden på fællesskabets vegne.
- 2.31 Det afholdte borgermøde viser, at der også er lodsejere i Herringløse, som ønsker, at gadejorden ikke skal ejes og administreres i fællesskab. Rationalet bag dette ønske er, at det

er nemmere at få tinglyst hævd over gadejord, hvis gadejorden betragtes som herreløs, eftersom Roskilde Kommune ikke interesserer sig for, om hævdsbetingelserne er opfyldt, men blot forholder sig til, om kommunen har indvendinger mod, at der er en lodsejer, som får tinglyst ejendomsret til arealet.

- 2.32 Landsbyrådet bemærker hertil, at enkelte lodsejere (som nægter at betale leje og ønsker en nemmere adgang til at få tinglyst hævd over gadejord) naturligvis ikke kan give afkald på den fælles ejendomsret til gadejorden på vegne af de lodsejere, som ønsker at bevare deres fælles ejendomsret (og som ikke nødvendigvis i alle tilfælde måtte være enige i, at hævdsbetingelserne er opfyldt).
- 2.33 Det eneste, som ville kunne begrunde, at de lodsejere, som ønsker at fastholde deres medejerskab af gadejorden, ikke kan opnå ejendomsdom for, at gadejorden fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, ville være, at lodsejerne har udvist passivitet i årenes løb med det resultat, at ejendomsretten til gadejorden nu tilfalder Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46. Roskilde Kommune har imidlertid anerkendt mange gange, at gadejorden i Herringløse ikke er blevet herreløs, hvorfor denne problemstilling ikke er relevant.
- 2.34 Det afholdte borgermøde viser også, at Landsbyrådet ikke nyder opbakning hos samtlige de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden.
- 2.35 Landsbyrådet bemærker hertil, at en utilfredshed hos enkelte lodsejere, som ikke ønsker at betale leje for brug af gadejord eller nærer en personlig modvilje mod medlemmer af Landsbyrådets bestyrelse, ikke kan være til hinder for, at de øvrige lodsejere administrerer gadejorden i fællesskab gennem Landsbyrådet og får noteret en oplysning herom i tingbogen.
- 2.36 Roskilde Kommune deler så vidt ses denne opfattelse. Landsbyrådet henviser i denne forbindelse til brev af 19. marts 2018 fra Roskilde Kommune til foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” v/ Christine Simonsen Nielsen, hvor Roskilde Kommune henviser de utilfredse lodsejere til at anlægge en retssag, hvis de ikke mener, at Landsbyrådet har kompetence til at opkræve leje for brug af gadejord. Brevet fremlægges i sagen som bilag 12.
- 2.37 Sammenfattende vil det på baggrund af ovenstående ses, at Landsbyrådet søger ejendomsdom, fordi Landinspektørnævnets kendelse vedrørende gadejorden i Herringløse har gjort det nødvendigt at tage retslige skridt for at bevare tingene sådan, som de altid har været:

Gadejorden har altid været ejet af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, og lodsejerne har i hvert fald siden 1958 haft en fælles forening (nu Herringløse Landsbyråd) med vedtægtsmæssig kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve den fælles ejendomsret på vegne af ejer kredsen. Denne retstilstand ønskes bevaret.

2.38 Selv om der er lodsejere i Herringløse, som af de grunde, der er forklaret ovenfor, er utilfredse med, at gadejorden administreres i fællesskab gennem Landsbyrådet, mener Landsbyrådet, at det – på samme måde som i Klitbakke-dommen (bilag 1) – kan noteres i tingbogen, at Landsbyrådet repræsenterer ejerkredsen, allerede fordi ingen lodsejere har udtrykt ønske om, at ejerkredsen skal repræsenteres af en anden forening end Landsbyrådet, og så meget desto mere, fordi det store flertal af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden, for nylig har bekræftet, at de fortsat ønsker, at Landsbyrådet skal administrere gadejorden på deres vegne.

3. Dokumenter

Landsbyrådet fremlægger følgende bilag i sagen:

Bilag 1: Retten i Ringkøbing dom af 7. marts 2001 vedrørende Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne.

Bilag 2: E-mailkorrespondance med Geodatastyrelsen fra 2016.

Bilag 3: Vedtægter for Herringløse Landsbyråd.

Bilag 4: Referat af borgermøde afholdt den 12. september 2016.

Bilag 5: E-mailkorrespondance med Roskilde Kommune fra 2017 vedrørende fældning af træ på gadejord.

Bilag 6: Uddrag af referat af generalforsamling i Borger- og Grundejerforening i 1961 om indgåelse af lejeaftale vedrørende gadejord.

Bilag 7: Uddrag af referat af generalforsamling i Borger- og Grundejerforening i 1963 om indgåelse af lejeaftale vedrørende gadejord.

Bilag 8: Dokumenter vedrørende Borger – og Grundejerforeningens salg af gadejordsareal i 1971.

Bilag 9: Nuværende aftaler om leje af gadejord indgået af Herringløse Landsbyråd med fire lodsejere i Herringløse.

Bilag 10: Landinspektørnævnets afgørelse af 10. november 2022.

Bilag 11: Spørgeskema og baggrundsnotat til brug for skriftligt borgermøde om den fremtidige administration af gadejord afholdt i marts 2023.

Bilag 12: Brev af 19. marts 2018 fra Roskilde Kommune til ”Forenede Grundejere i Herringløse” v/ Christine Simonsen Nielsen.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat