

## SKRIFTLIGT BORGERMØDE OM DEN FREMTIDIGE ADMINISTRATION AF GADEJORDEN

Alle lodsejere med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer anmodes om at besvare følgende spørgsmål vedrørende deres ønsker til den fremtidige administration af gadejorden i Herringløse (matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup). Besvarelsen skal afleveres **senest den 20. marts 2023**, jf. nærmere nedenfor. Der kan afgives **1 stemme pr. husstand**.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

### Spørgsmål 1: Skal lodsejerne i Herringløse fortsat eje gadejorden i fællesskab? Sæt kryds:

- JA** – jeg/vi ønsker at fastholde vores medejerskab af gadejorden.
- NEJ** – jeg/vi ønsker, at ejendomsretten til gadejorden tilfalder Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46.
- NEUTRAL** – jeg/vi synes, at det er ligegyldigt, om gadejorden ejes af lodsejerne i Herringløse eller af Roskilde Kommune.

### Spørgsmål 2: Skal Herringløse Landsbyråd fortsat administrere gadejorden? Sæt kryds:

- JA** – jeg/vi ønsker, at **Herringløse Landsbyråd** skal administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af lodsejerne. Vi lægger vægt på, at Landsbyrådet er en åben og demokratisk forening. Vi lægger også vægt på, at de procedurer, som er fastsat i Landsbyrådets vedtægter, kræver inddragelse af samtlige lodsejere (både medlemmer og ikke-medlemmer af Landbyrådet) i alle beslutninger vedrørende den fysiske anvendelse, udleje eller salg af gadejord samt anerkendelse af eventuel vunden ejendomshævd over gadejordsarealer.
- NEJ** – jeg/vi ønsker, at gadejorden i Herringløse fremover skal administreres af **en anden forening** eller en anden type fælles beslutningsorgan. Vi foreslår, at kompetencen til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne overgår til følgende forening (angiv gerne navn) eller beslutningsorgan (beskriv gerne hvilket):  
\_\_\_\_\_
- NEJ** – jeg/vi ønsker, at **der slet ikke findes et fælles beslutningsorgan** med kompetence til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne. Når der ikke findes et fælles beslutningsorgan, som kan repræsentere ejerkredsen over for omverdenen, vil gadejorden nemlig på sigt blive betragtet som herreløs. Ejendomsretten og dermed også administrationsretten vil derfor tilfalde Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 64, hvilket er netop det, jeg/vi ønsker.
- NEUTRAL** – jeg/vi har ingen holdning til, om det er Herringløse Landsbyråd, en anden fælles forening eller Roskilde Kommune, som har kompetence til at administrere gadejorden.

Underskrift: \_\_\_\_\_

## BORGERMØDE OM GADEJORD

Bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd indkalder hermed til borgermøde om den fremtidige administration af vores fælles gadejord. Borgermødet afholdes på skriftligt grundlag, idet alle lodsejere i ejerlavet anmodes om at besvare de to spørgsmål, som er angivet i spørgeskemaet ovenfor. Besvarelsen kan afleveres fysisk (lægges i postkassen) hos formand Peter Hansen (Hvedstrupvej 24), bestyrelsesmedlem Bjarne Melander (Søvænget 8) eller bestyrelsesmedlem Henrik Lauridsen (Skolegyden 3). Hvis man hellere vil aflevere besvarelsen via e-mail, kan man få tilsendt spørgeskemaet elektronisk ved at sende en e-mail til [charlotte@friisbachryhl.dk](mailto:charlotte@friisbachryhl.dk). Fristen for besvarelse af spørgeskemaet er den **20. marts 2023**.

Gadejorden i Herringløse har matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup. Under adkomst i tingbogen står der, at det er "Byens Gade". Den formulering betyder, at gadejorden ejes i fællesskab af alle de lodsejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer. Landbyrådets bestyrelse håber meget, at alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden, vil tage sig tid til at besvare spørgeskemaet, så vi i fællesskab kan finde ud af, hvad der fremover skal ske med vores fælles gadejord.



Indkaldelsen til borgermødet sker i henhold til § 21 i Landsbyrådets vedtægter, der bestemmer følgende:

**§ 21** Alle beslutninger vedrørende gadejord forberedes og træffes i overensstemmelse med de procedurer, der er fastsat i §§ 21a – 21e. Borgermøder som omhandlet i § 21a, stk. 4, § 21b, stk. 4, § 21c, stk. 4, § 21d, stk. 4, og § 21e, stk. 2, gennemføres efter de bestemmelser, der er fastsat nedenfor i stk. 2-8.

**Stk. 2.** Indkaldelser til borgermøder offentliggøres på de relevante sociale medier, i lokale blade og/eller gennem lokale opslag. Indkaldelsen skal angive de emner, der skal drøftes på borgermødet, og beskrive de beslutninger, der eventuelt kan træffes på borgermødet.

**Stk. 3.** Borgermøder indkaldes med en passende frist, der ikke må være under én måned. Der kan ses bort fra tidsfristen i akutte og særligt hastende sager. Bestyrelsen skal i alle tilfælde sørge for at involvere borgere, som særligt måtte blive berørt af eventuelle beslutninger på det pågældende borgermøde.

**Stk. 4.** Alle medejere af gadejorden har stemmeret på borgermødet (1 stemme pr. husstand).

**Stk. 5.** Der kan stemmes med fuldmagt under følgende betingelser:

- Både fuldmagtsgiver og -haver skal være anført på fuldmagten.
- Fuldmagten gives til et konkret emne på borgermødet. Emnet skal fremgå af fuldmagten.
- Hver fuldmagtshaver kan kun medbringe én fuldmagt.

**Stk. 6.** Beslutninger på et borgermøde kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

**Stk. 7.** Bestyrelsen sikrer, at det vedtagne er i overensstemmelse med lovgivningen.

**Stk. 8.** Bestyrelsen skal efter vedtagelse af en beslutning på et borgermøde løbende informere borgerne om gennemførelsen af beslutningen.

## BAGGRUNDEN FOR BORGERMØDET OM GADEJORD

Landinspektørnævnet har den 10. november 2022 afsagt en kendelse vedrørende gadejorden i Herringløse. Kendelsen betyder, at lodsejerne i Herringløse på sigt vil miste deres fælles ejendomsret til gadejorden, hvis der ikke tages retslige skridt for at bevare ejendomsretten.

Herringløse Landsbyråd gennemfører dette borgermøde på skriftligt grundlag med henblik på at afklare, om der er opbakning blandt lodsejerne til at tage de retslige skridt, som nu er blevet nødvendige for at bevare ejendomsretten til den fælles gadejord.

Det er derfor vigtigt, at alle lodsejere med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer besvarer de to spørgsmål i spørgeskemaet på første side med enten JA, NEJ eller NEUTRAL.

Hvis forholdet mellem de afgivne JA stemmer og de afgivne NEJ stemmer på hver af de to spørgsmål viser, at mindst 2/3 af de lodsejere, som har en holdning til gadejorden, ønsker at fastholde deres medejerskab af gadejorden og ønsker, at Herringløse Landsbyråd fortsat skal administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på deres vegne, så vil Herringløse Landsbyråd tolke dette som en klar opbakning til at tage retslige skridt med henblik på at få tinglyst følgende supplerende oplysninger i adkomst-rubrikken til matrikelnummer 64 Herringløse By, Hvedstrup (der p.t. kun indeholder oplysningen "Byens gade"):

*"Byens gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup i fællesskab. Ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd."*

Hvis de indkomne svar tegner et andet billede, vil Herringløse Landsbyråd i stedet indkalde til en generalforsamling i Landsbyrådet med henblik på en drøftelse og stillingtagen til,

- om Landsbyrådets medlemmer ønsker, at bestyrelsen skal tage retslige skridt med henblik på at håndhæve ejendomsretten til gadejorden, selv om dette møder modstand hos en større gruppe NEJ-sigere, eller
- om Landsbyrådets medlemmer – i lyset af den konstaterede modstand fra en større gruppe NEJ-sigere – ønsker at fritage bestyrelsen fra forpligtelsen til at håndhæve ejendomsretten til gadejorden ved at gennemføre en vedtægtsændring, som indebærer, at bestyrelsen ikke længere har hverken kompetence eller pligt til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne.

Den juridiske og faktiske baggrund for de to spørgsmål, som er anført i spørgeskemaet på første side, er følgende:

### **Den juridiske baggrund for de to spørgsmål:**

Gadejord er betegnelsen for de arealer i en landsby, som ikke blev udskiftet i forbindelse med udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i 1700- og 1800-tallet, og som derfor forblev i fællesskabets eje. Disse fællesarealer tilhørte oprindeligt alle lodsejerne i ejerlavet, men mange steder blev arealerne efterhånden betragtet som herreløse, hvilket hang sammen med, at der ikke var udpeget nogen til at varetage den daglige administration af gadejorden og repræsentere ejerkredsen over for omverdenen.

Alle arealer må imidlertid nødvendigvis have en ejer. Når ejerskabet til jord er uafklaret, bliver det nemlig i praksis umuligt at gennemføre matrikulære forandringer og andre dispositioner, som forudsætter ejererklæring. Derfor blev der i 1991 indført en bestemmelse i udstykningslovens § 46, som fastslår, at fællesarealer anses for at tilhøre kommunen, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet. Forarbejderne til bestemmelsen forklarer 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.” (vores understregning).*

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.

Det følger ikke kun af de citerede lovforarbejder, men er også fastslået flere gange i retspraksis:

Klitbakke-dommen fra 2001 vedrører faktiske forhold, som har meget til fælles med forholdene i Herringløse. 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.”*

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 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.

Dernæst fandt Retten det godtgjort, 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 ejendomsejere, 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.

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 landbyråd/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 i sin korrespondance med Landsbyrådet bekræftet denne fortolkning.

På baggrund af lovforarbejder og retspraksis kan man altså konkludere følgende:

Ejendomsretten til fællesarealer i en landsby tilfalder den pågældende kommune, hvis lodsejerne i årenes løb har udvist passivitet i en sådan grad, at arealerne reelt er blevet herreløse. Denne situation vil typisk opstå, når lodsejerne ikke har etableret en fælles forening eller en anden type fælles beslutningsorgan, som kan håndhæve ejendomsretten til gadejorden og repræsentere ejerkredsen over for omverdenen.

Omvendt vil ejendomsretten til fællesarealer i en landsby fortsat tilkomme de lodsejere, som fik udlagt arealerne til fælles brug ved udskiftningen, hvis lodsejerne kan dokumentere, at de i årenes løb har udvist en fælles råden over arealerne og derfor ikke har opgivet deres fælles ejendomsret. Kravet om fælles råden vil være opfyldt, hvis lodsejerne administrerer fællesarealet og håndhæver ejendomsretten gennem en fælles forening (bylav eller landsbyråd) eller en anden type fælles beslutningsorgan, der anerkendes af omverdenen, dvs. den lokale befolkning, kommunen og andre offentlige myndigheder.

I nogle tilfælde tilhører et gadejordsareal hverken lodsejerne eller kommunen. Det gælder, hvis der er en lodsejer, som har brugt den pågældende del af gadejorden som sin egen grund i mindst 20 år og i øvrigt opfylder betingelserne for at vinde hævd.

Der kan ikke vindes hævd, hvis lodsejeren har betalt leje til et bylav eller landsbyråd, eftersom en sådan lejeaftale (uanset lejens størrelse) er udtryk for, at lodsejeren fortsat anerkender, at gadejorden tilhører fællesskabet.

Højesteret har desuden i en ny dom afsagt den 3. februar 2023 i en sag anlagt af Stevns Kommune mod en række villaejere fastslået, at man ikke kan opnå ejendomsret til et areal ved hævd, selv om man har rådet

over arealet i 20 år, hvis man godt vidste, at arealet tilhørte en anden. Når den, som råder over et areal, godt vidste, at arealet tilhørte en anden på det tidspunkt, hvor den rådende inddrog arealet som en del af sin egen grund, så kan der kun vindes ejendoms hævd, hvis *"den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet."* Højesteret konstaterede i den konkrete sag, at Stevns Kommune ikke selv havde rådet over de omtvistede arealer siden 1970'erne, men at villaejerne godt vidste, at arealerne var ejet af kommunen, da de inddrog dem som en del af deres haver. Højesteret lagde herefter vægt på tre ting: 1) Villaejerne kunne let have spurgt kommunen, om de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, men det skete ikke. 2) Stevns Kommune havde ikke haft nogen anledning til at føre tilsyn med eller råde over arealerne. 3) Der havde ikke være tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret. Under disse omstændigheder var det forhold, at Stevns Kommune først i 2013 gjorde villaejerne opmærksomme på, at arealerne tilhørte kommunen, ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at villaejerne havde vundet ejendoms hævd over arealerne.

En ejendomsberigtigelse kræver som regel, at ejerne af begge de berørte ejendomme skriver under på, at der er vundet hævd, jf. § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Hvis det er klart, at gadejorden fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, så skal ejererklæringen underskrives af det bylav eller landsbyråd, som lodsejerne har udpeget til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på deres vegne. Det fremgår af vejledningen for matrikulære arbejder, der 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 hævdserhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1."*

Hvis der er tvivl om ejendomsretten til gadejorden, så kan en ejendomsberigtigelse til gengæld gennemføres alene med 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.

#### **Den faktiske baggrund for de to spørgsmål:**

Gadejorden i Herringløse har matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup. Under adkomst i tingbogen står der, at det er "Byens Gade". Den formulering betyder som forklaret indledningsvis, at arealet ved udskiftningen er udlagt til fælles brug for alle de lodsejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer.

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

Tværtimod har lodsejerne 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 AMBA beføjelsen til at administrere gadejorden, og i 1999 gik beføjelsen videre til Herringløse Landsbyråd, 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"*.

Herringløse Landsbyråd har i alle årene været anerkendt af Roskilde Kommune som forhandlingspart i gadejordsspørgsmål.

Allerede ved at anerkende Landsbyrådets kompetence i gadejordsspørgsmål, har Roskilde Kommune indirekte anerkendt, at lodsejerne i Herringløse har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden. I de senere år har Roskilde Kommune desuden gentagne gange haft lejlighed til at bekræfte udtrykkeligt både skriftligt og mundtligt, at kommunen anerkender, at lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, og at ejendomsretten til gadejorden derfor ikke tilfalder kommunen i medfør af udstykningslovens § 46.

Eftersom Roskilde Kommune og Landsbyrådet er helt enige om, at lodsejerne i Herringløse har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, så har der ikke hidtil været nogen anledning for Landsbyrådet til at søge ejendomsdom og gennemføre en sag som den sag, der var genstand for den ovenfor omtalte Klitbakke-dom.

Frem til 2016 har Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden også været anerkendt af alle eller i hvert fald de allerfleste lodsejere i Herringløse. Denne anerkendelse har blandt andet givet sig udslag i, at flere lodsejere i en lang årrække har betalt leje til Landsbyrådet for deres brug af en del af den fælles gadejord. Nogen mener også at kunne huske, at det for år tilbage er forekommet, at lodsejere har købt en del af den fælles gadejord af fællesskabet i henhold til en salgsaftale, der på fællesskabets vegne blev indgået af Landsbyrådet (eller den tidligere Borger- og Grundejerforening), som også modtog salgsprovenuet.

Samtidig er der imidlertid andre lodsejere, som har inddraget gadejorden som en del af 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 og søgte at opkræve leje fra de lodsejere, som hidtil havde benyttet en del af gadejorden uden at betale leje. De pågældende lodsejere mente imidlertid ikke, at Landsbyrådet havde kompetence til at opkræve leje.

Konflikten om betaling af leje resulterede i dannelsen af en ny forening "Forenede Grundejere i Herringløse", der gennem de sidste syv år meget aktivt og aggressivt har arbejdet på at så tvivl om Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden. Ved at så tvivl om Landsbyrådets kompetence har "Forenede Grundejere i Herringløse" samtidig opnået at så tvivl om lodsejernes fælles ejendomsret til gadejorden. Foreningens dagsorden er blandt andet beskrevet i en række Facebook-opslag på Facebook-siden <https://www.facebook.com/gadejord>, hvortil der henvises.

De lodsejere, som i sin tid nægtede at betale leje til Landsbyrådet, gennemførte sideløbende med aktiviteterne i "Forenede Grundejere i Herringløse" 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.

De første to sager blev gennemført uden Landsbyrådets vidende. Sagerne førte til et længere afklaringsforløb med inddragelse af Roskilde Kommune og Geodatastyrelsen. På baggrund af dette afklaringsforløb blev der 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 bestyrelsen for Landsbyrådet skal følge i forbindelse med beslutninger over gadejord,

herunder proceduren i forbindelse med sager om ejendomsberigtigelse. Landsbyrådets vedtægter kan findes i deres helhed på Herringløse-Hvedstrup-Portalen (<https://herringloeseportal.wixsite.com/portalen>).

På trods af de nye vedtægter blev der igen i 2019 og 2021 gennemført to sager om ejendomsberigtigelse, uden at der blev indhentet en underskrift fra Landsbyrådet og dermed alene på grundlag af en erklæring om "ingen indvendinger" fra Roskilde Kommune.

Bestyrelsen for Landsbyrådet valgte denne gang at indbringe sagen for Landinspektørnævnet. Bestyrelsen mener således, at landinspektøren i de fire sager begik en fejl ved ikke at indhente en positiv ejererklæring fra ejerkredsen i henhold til § 17 i bekendtgørelsen for matrikulære arbejder. Efter bestyrelsens opfattelse giver det ikke mening at fortolke reglerne sådan, at Roskilde Kommune på den ene side kan anerkende, at lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, og på den anden side kan "forære gadejorden væk" uden at spørge lodsejerne. Dette gælder så meget desto mere, fordi de nye vedtægter for Landsbyrådet netop gør det nemt at indhente en positiv ejererklæring fra ejerkredsen. Bestyrelsen har i medfør af vedtægterne en klar fuldmagt til at underskrive en positiv ejererklæring på betingelse af, at der først gennemføres en effektiv høring af hele ejerkredsen, dvs. både medlemmer og ikke-medlemmer, således at alle medejere af gadejorden får lige mulighed for at gøre indsigelse, hvis de ikke mener, at der er vundet hævde.

Landinspektøren i de to sager begrundede 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.

Landinspektøren har fået medhold i dette synspunkt ved Landinspektørnævnet. Landinspektørnævnet har således i sin afgørelse af 10. november 2022 vurderet, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte landsinspektørens vurdering af, at der var en sådan tvivl om ejendomsretten til gadejorden, at hun var berettiget til at gå frem i overensstemmelse med § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Landsbyrådets advokat har udarbejdet en nærmere redegørelse for sagen, som tidligere er uploadet i landsbyens Facebook-grupper. Landinspektørnævnets kendelse kan indbringes for domstolene.

Bestyrelsen for Landsbyrådet kan på denne baggrund konstatere, at "Forenede Grundejere i Herringløse" foreløbigt har fået magt, som den har agt. Foreningen har formået at skabe så megen tvivl om ejendomsretten til gadejorden, at der ifølge Landinspektørnævnet kan gennemføres sager om ejendomsberigtigelse, alene på grundlag af en erklæring om "ingen indvendinger" fra Roskilde Kommune og uden at spørge de øvrige medejere af gadejorden (via Landsbyrådet), om de er enige i, at der er vundet hævde over det pågældende areal.

Bestyrelsen for Landsbyrådet har gennem de sidste syv år brugt rigtigt meget tid og mange kræfter på at opfylde sin vedtægtsmæssige forpligtelse til at håndhæve ejendomsretten til gadejorden på vegne af lodsejerne. Det er sket på bekostning af de mange andre aktiviteter til landsbyens bedste, som bestyrelsen gerne vil investere tid og kræfter i. Konflikten med "Forenede Grundejere i Herringløse" har haft store omkostninger både personligt for de nuværende og tidligere medlemmer af Landsbyrådets bestyrelse, der gang på gang er blevet lagt for had af denne forenings medlemmer, og for Landsbyrådet som sådan, der har oplevet et svindende medlemstal og udfordringer med at genbesætte posterne i bestyrelsen.



Bestyrelsen står nu ved en skillevej, hvor den skal beslutte, om der skal bruges yderligere kræfter på at fjerne den tvivl om ejendomsretten, som "Forenede Grundejere i Herringløse" har formået at skabe. Gøres der ikke noget for at fjerne tvivlen og håndhæve den fælles ejendomsret, så vil andre lodsejere på samme måde kunne gennemføre sager om ejendomsberigtigelse alene på grundlag af en erklæring om "ingen indvendinger" fra Roskilde Kommune og på (relativt kort) sigt vil gadejorden blive anset for herreløs med den følge, at ejendomsretten til den resterende del af gadejorden tilfalder kommunen i medfør af udstykningslovens § 46.

Den opståede tvivl om ejendomsretten vil kunne fjernes ved at anmode Retten i Roskilde om at afsige en ejendomsdom, der bekræfter, at lodsejerne i Herringløse har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, og som samtidig tager stilling til, om det er Landsbyrådet eller et andet fælles beslutningsorgan, der har kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af lodsejerne. En sådan ejendomsdom kan efterfølgende tinglyses, så det af tingbogen fremgår, at "Byens gade" fortsat ejes af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, og at lodsejerne repræsenteres af Landsbyrådet eller et andet fælles beslutningsorgan.

Som udgangspunkt er bestyrelsen i medfør af Landsbyrådets vedtægter forpligtet til at tage de skridt, som er nødvendige for at håndhæve ejendomsretten på vegne af lodsejerne.

Det giver imidlertid ikke mening at iværksætte retslige skridt uden på forhånd at sikre sig, at der er solid opbakning hertil blandt lodsejerne i Herringløse. Formålet med dette borgermøde på skriftligt grundlag er derfor at undersøge, om der er en sådan opbakning.

Bestyrelsen håber, at lodsejerne i Herringløse – eller i hvert fald et stort flertal af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden - kan blive enige om at udpege ét fælles beslutningsorgan, der kan administrere gadejorden og repræsentere ejerkredsen over for omverdenen. Uden et sådant fælles beslutningsorgan kan vi nemlig ikke bevare vores fælles ejendomsret til gadejorden.

Til gengæld finder bestyrelsen det ikke afgørende, om det fælles beslutningsorgan hedder Herringløse Landsbyråd eller "Forenede Grundejere i Herringløse" eller noget helt tredje. Afgørende er, at der kun er én forening, som har kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af lodsejerne, og at denne forening nyder solid opbakning blandt flertallet af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden.

På denne baggrund håber bestyrelsen meget, at alle lodsejere i Herringløse vil bruge et øjeblik på at afgive deres stemme, så der kan skabes klarhed over, om vi fortsat skal eje og administrere gadejorden i fællesskab, og i givet fald om det er Landsbyrådet eller en anden forening, som skal varetage den fælles administration af gadejorden.

**Hvis I har spørgsmål til udfyldelsen af spørgeskemaet på første side, er I meget velkomne til at kontakte Landsbyrådets bestyrelse (se kontaktinfo på bestyrelsesmedlemmerne på sidste side i Herringløse Tidende) eller Landsbyrådets advokat, Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, telefon 40541912 eller e-mail [charlotte@friisbachryhl.dk](mailto:charlotte@friisbachryhl.dk).**