



RETTEEN I ROSKILDE RETSBOG

Den 8. september 2023 holdt Retten i Roskilde møde i retsbygningen.

Dommerfuldmægtig Kathrine Plougsgaard behandlede sagen.

Sag BS-21217/2023-ROS

Anmodning fra

Herringløse Landsbyråd
(advokat Charlotte Friis Bach Ryhl)

om ejendomsdom

Retten afsagde

K E N D E L S E:

Herringløse Landsbyråd har anmodet om offentlig indkaldelse med henblik på ejendomsdom over matr. nr. 64 Herringløse by, Hvedstrup, beliggende Herringløse Bygade 1V, 4000 Roskilde.

Ifølge tingbogen er adkomsthaver anført som "Byens Gade" med en ejerandel 1/1, og ejendommen er noteret som en samlet ejendom. Matr. nr. 64 Herringløse by, Hvedstrup er anført til 24437 m², heraf vej 24437 m².

Rekvirenten har oplyst blandt andet:

" ...

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, er et fælleslod ("Byens Gade"). Herringløse Landsbyråd ønsker ejendomsdom med henblik på tinglysning af følgende supplerende oplysninger i adkomstrubrik2 ken: "Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By,

Hvedstrup, i fællesskab. Ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730).

..."

Det er videre anført blandt andet:

"...

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.

.....

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 sta-

dighed 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).

1.8 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 hævsbetingelserne 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 hæv 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.

.....

2.1 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 ejer kredsen. Frem til 1985 hed foreningen Borger- og Grundejerforenin-

gen. 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*".

.....

2.4 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.

.....

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 ejerkræden. Denne retstilstand ønskes bevaret.

..."

Af supplerende bemærkninger af 23. maj 2023 fremgår blandt andet:

" ...

Der er tvivl om ejendomsretten til gadejorden, fordi det ikke inden for de senere år er blevet præciseret i tingbogen, at gadejorden i Herringløse ikke er blevet herreløs og derfor fortsat ejes af lodsejerne i fællesskab, og fordi tingbogen ikke indeholder en supplerende oplysning om, hvem der administrerer gadejorden på vegne af lodsejerne.

Der er imidlertid ikke en tvist om hverken ejendomsretten eller retten til at administrere gadejorden og derfor heller ikke anledning til at anlægge en almindelig retssag med henblik på, at der træffes afgørelse om en sådan tvist. Herringløse Landsbyråd har ikke anledning til at anlægge retssag mod Roskilde Kommune, eftersom kommunen ikke gør krav på ejendomsretten til gadejorden, men tværtimod udtrykkeligt anerkender, at lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden. Landsbyrådet har heller ikke anledning til at anlægge sag mod foreningen "Forenede Grundejere i Herringløse", eftersom denne forening har erklæret, at den er "hvilende"

og ikke gør krav på retten til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne.

Da der ikke er en tvist om ejendomsretten til gadejorden og retten til at administrere gadejorden, kan den bestående tvivl om ejendomsretten til gadejorden og retten til at administrere gadejorden efter min opfattelse kun meningsfyldt afklares gennem en offentlig indkaldelse med henblik på afsigelse af ejendomsdom.

..."

Af supplerende bemærkninger af 4. juli 2023 fremgår blandt andet:

"...

Lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup stiftede ret over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup i forbindelse med udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i perioden fra 1700 til 1850, hvor matrikelnummer 64 blev udlagt til fælles brug for alle lodsejerne i ejerlavet.

.....

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup består først og fremmest af arealer omkring Herringløses to gadekær. Disse arealer benyttes også i dag af lodsejerne i ejerlavet som fælles friarealer med græs, bænke m.v. Her mødes landsbyens beboere til juletræstænding, loppemarked og andre arrangementer/sammenkomster. At arealerne benyttes som fælles friarealer fremgår også af afsnit 9.1 i lokalplanen for Herringløse (bilag 16), der på side 7 konstaterer, at "*Landsbyens gadekær er gode, fælles friarealer for beboerne*", hvilket uddybes i lokalplanens afsnit 9.1:

"Arealerne omkring de to eksisterende gadekær i landsbyen er af særlig stor betydning for helhedsindtrykket af landsbyen. Arealerne fremstår som enkle grønne arealer med græsbevoksede brinker og store træer. Der er ikke placeret dominerende byinventar eller belysning. Beplantningen og de omkringliggende vejes oprindelige forløb er med til at understrege landsbykarakteren og skal fastholdes. De fælles friarealer omkring gadekærene skal fortsat fremstå med en meget enkel karakter med græsbevoksning og store fritstående træer."

Selv om det af tingbogen fremgår, at adkomsthaver er "Byens Gade", kan der være to – men til gengæld netop kun to - mulige ejere af de arealer, som blev udlagt til fælles brug ved udskiftningen og fortsat benyttes som fælles friarealer for landsbyens beboere. Enten ejes arealerne fortsat af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Eller også er arealerne blevet herreløse hen over årene med den følge, at ejendomsretten til arealerne nu tilfalder Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46.

Roskilde Kommune har gentagne gange erklæret sig enig med Herringløse Landsbyråd i, at de fælles friarealer ikke er blevet herreløse hen over årene, og at lodsejerne i ejerlavet derfor har bibeholdt deres fælles ejendomsret til arealerne.

.....

Anmodningen om ejendomsdom har udelukkende til formål at sikre, at der ikke fremover kan opstå en situation, hvor en landinspektør som følge af udstykningslovens § 46 bliver i tvivl om, hvorvidt lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden og derfor undlader/nægter at inddrage de øvrige lodsejere (via Herringløse Landsbyråd) som parter i en sag, hvor der er en enkelt lodsejer som ønsker at få tinglyst hævde over en del af den fælles gadejord, jf. Landinspektørnævnets kendelse i sagen (bilag 10) og redegørelsen for forløbet op til indgivelse af anmodning om ejendomsdom i afsnit 2.9-2.21 i Landsbyrådets anmodning af 26. april 2023.

En ejendomsdom har således alene til formål at sikre, at en landinspektør anvender den rigtige procedure i sager om hævde over gadejorden i Herringløse, nemlig § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder, jf. afsnit 1.3.2.3.1 om "*Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.*", der er citeret i afsnit 1.11 i Landsbyrådets anmodning om ejendomsdom af 26. april 2023.
..."

Af mail af 26. marts 2023 fra Morten Nielsen til Roskilde Kommune fremgår blandt andet:

" ...

Jeg henvender mig vedrørende en tvist om gadejord i Herringløse.

Vi har i Landsbyen en diskussion om ejendomsretten til gadejorden, og den løbende vedligehold af vores grønne områder udlagt til fælles formål i lokalplanen. Arealerne er beliggende på gadejord.

I den forbindelse har Landsbyrådets formand i sidste uge, mandag d. 20/3 2023, orienteret borgerne om at han samme dag (mandag d. 20/3 - 2023) har talt med kommunaldirektøren, der har udtalt at Roskilde Kommune vil fortsætte med en minimumsvedligeholdelse uanset adkomstforholdene.

Kan du be - eller afkræfte, at Roskilde Kommune garanterer en fortsat minimumsvedligeholdelse af vores grønne områder uanset adkomstforholdene?

..."

Roskilde Kommune svarede ved brev af 30. marts 2023 og anførte blandt andet:

"...

Tak for din henvendelse vedr, en tvist om gadejord i Herringløse, hvor I har diskuteret ejendomsretten til gadejord, samt om vi som kommune forsat vil vedligeholde gadejordsarealet uanset adkomstarealerne. Det er aftalt, at jeg besvare dine spørgsmål.

Gadejord er de arealer, der før i tiden blev til "rest" i de mindre byer. og det er fællesarealer for de pågældende landsbyer. De er ofte at finde omkring gadekærene.

Flere steder i Roskilde Kommune har kommunen taget et ansvar i forhold til vedligeholdelsen af disse arealer, selvom vi ikke er grundejere. I de mindre landsbyer sker det ofte i tæt samarbejde med bylauget eller landsbyrådet, da det reelt set er deres arealer.

Det er Roskilde Kommunes opfattelse, at de arealer markeret med grønt i kortene nedenfor er gadejorde i Herringløse:





Roskilde Kommune udfører grøn vedligeholdelse på dele af disse arealer i Herringløse. På kortet nedenfor ses udsnit af vores driftskort, der viser, hvilke arealer det drejer sig om.



Denne vedligeholdelse vil fortsætte på det nuværende niveau og er gældende, så længe der er politisk opbakning til det, eller så længe borgerne ønsker denne ordning for deres landsby.

..."

Af mail af 28. marts 2018 fra landinspektør Liselotte Reimers fra Roskilde Kommune til Christine Nielsen fra Forenede Grundejere i Herringløse, fremgår blandt andet:

"...

Til Bestyrelsen, Forenede grundejere i Herringløse,

.....

I spørger om det er korrekt forstået, at Roskilde Kommune ikke vil foretage sig yderligere i forhold til Herringløse Landsbyråds administration af gadejordsarealerne i Herringløse. Ja, det er korrekt forstået, da landbyrådets udleje af gadejord, når landsbyrådet ikke ejer jorden, er et privatretligt spørgsmål, som Roskilde Kommune ikke kan tage stilling til.

..."

Retten vurderer efter oplysningerne i sagen, at lodsejere i ejerlavet Herringløse by, Hvedstrup i fællesskab er rette ejere af ejendommen, samt at Herringløse landsbyråd administrerer gadejorden. Betingelserne for at tillade offentlig indkaldelse er derfor opfyldt. Retten har herved ikke forholdt sig til, om adkomsten efterfølgende kan tinglyses.

THI BESTEMMES:

Retten tillader offentlig indkaldelse til erhvervelse af ejendomsdom vedrørende matr.nr. 64 Herringløse by, Hvedstrup, af areal 24437 m², beliggende Herringløse Bygade 1V, 4000 Roskilde.

Der indkaldes med 3 måneders varsel enhver, der måtte anse sig ejendomsberettiget til nævnte ejendom til at møde og fremsætte deres indsigelse i Retten i Roskilde i et retsmøde, der afholdes **fredag den 2. februar 2024 kl. 13.00 i retsal 14, Ved Ringen 1, 1. sal, 4000 Roskilde**. Parterne har ikke pligt til at møde.

Såfremt retten ikke har modtaget nogen indsigelser vedrørende arealet, må det forventes, at der gives ejendomsdom i overensstemmelse med den fremsatte begæring.

Sagen udsat.

/doc

Publiceret til portalen d. 11-09-2023 kl. 09:16
Modtagere: Rekvirent Herringløse Landsbyråd