



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 30. januar 2024

Sag BS-21217 – ROS – Herringløse Landsbyråds begæring om ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup

Jeg har telefonisk søgt vejledning hos Retten om, hvad der forventes af Landsbyrådet på retsmødet den 2. februar 2024, og har fået oplyst, at retsmødet blot vil gå ud på at notere de indsigelser, som fremsættes på retsmødet, hvorefter Retten vil optage sagen til dom. Jeg går derfor ud fra, at Landsbyrådet ikke skal forelægge sagen, føre beviser eller procedere sagen under retsmødet.

Jeg udleder af retsplejelovens § 476, jf. §§ 7 og 8 i lov om mortifikation af værdipapirer, at Retten vil kunne afsige ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, selv om der fremsættes indsigelser på retsmødet.

Jeg forstår derfor proceduren med ejendomsdom således, at Retten vil efterprøve de indsigelser, som fremsættes på retsmødet, og at en dom herefter kan få to udfald: Retten kan træffe afgørelse om, at de fremsatte indsigelser ikke er til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet. Eller Retten kan beslutte, at de fremsatte indsigelser skal prøves nærmere, hvorefter parterne indkaldes til domsforhandling med henblik på sagens behandling i realiteten.

Det forlyder, at personer bag foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” agter at møde op på retsmødet for at gøre indsigelser mod den ejendomsdom, som Landsbyrådet har begæret. Trods gentagne henvendelser til de pågældende har det ikke været muligt for mig at få oplyst, hvad disse indsigelser går ud på. Kun at der må forventes ”en perlerække af nedslagsmuligheder”.

Personerne bag foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” har gennem årene fremsat en lang række indsigelser mod Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden både på møder, på de sociale medier og i e-mails til Roskilde Kommune, Landsbyrådets bestyrelse og undertegnede. Landsbyrådet antager, at mange af disse indsigelser vil blive gentaget på retsmødet.

Konflikten om gadejorden i Herringløse har nu varet i 8-9 år, og Landsbyrådet håber naturligvis, at den efter retsmødet på fredag kan finde sin afslutning med afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

De indsigelser, som Landsbyrådet kender til, vil efter min vurdering ikke kunne være til hinder for en ejendomsdom, der fastslår, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, ejer "Byens gade" i fællesskab og repræsenteres af Landsbyrådet. Hvis der fremsættes en byge af indsigelser på retsmødet, risikerer dette ikke desto mindre at skabe en sådan forvirring, at sagen trækker i langdrag.

I håb om at sagen vil kunne finde sin afslutning efter retsmødet, selv om der fremsættes en byge af indsigelser, vil jeg nedenfor systematisere de indsigelser, som Landsbyrådet har mulighed for at forudse, og redegøre for grundene til, at disse indsigelser ikke er til hinder for, at der afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet. Nærværende brev vil samtidig blive lagt op i Landsbyrådets Facebook-gruppe, så personerne bag "Forenede Grundejere i Herringløse" har mulighed for at gøre sig bekendt hermed inden retsmødet.

De mulige indsigelser mod lodsejernes fælles ejendomsret til gadejorden drøftes nedenfor i afsnit 1 og omfatter følgende indsigelser:

- Landsbyrådet har ikke opgjort det præcise antal medejere af gadejorden, jf. afsnit 1.5 ff.
- Landsbyrådet kan ikke søge ejendomsdom på vegne af lodsejere, som ikke har givet samtykke hertil, jf. afsnit 1.11 ff.
- En ejendomsdom vil påføre lodsejerne udgifter til vedligeholdelse af gadejorden, jf. afsnit 1.16 ff.
- De matrikulære skel er upræcise, og der kan være lodsejere, som har vundet hævde over arealer, som støder op til deres grund, jf. afsnit 1.24 ff.
- En ejendomsdom vil betyde, at Roskilde Kommune ikke længere er underskriftsberettiget i matrikulære sager, jf. afsnit 1.38 ff.
- Matrikelnummer 64 omfatter arealer, der udgør offentlig vej eller privat fællesvej, jf. afsnit 1.49 ff.

De mulige indsigelser mod Landsbyrådets kompetence til at repræsentere ejerkredsen og administrere gadejorden drøftes nedenfor i afsnit 2 og omfatter følgende indsigelser:

- Landsbyrådet har aldrig haft kompetence til at administrere gadejorden, jf. afsnit 2.2 ff.
- "Forenede Grundejere i Herringløse" har kompetence til at administrere gadejorden, jf. afsnit 2.6 ff.
- Der er medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet, jf. afsnit 2.17 ff.

I afsnit 1 og 2 gennemgås de mulige indsigelser enkeltvis med henblik på at påvise, at de bygger på misforståelser af de relevante regler og forkerte forventninger til betydningen af en ejendomsdom. I afsnit 3 nedenfor påpeges det sammenfattende, at ingen af de kendte indsigelser handler om, at der skulle være personer, sammenslutninger eller foreninger, som har bedre ret til at eje og administrere gadejorden end lodsejerne og Landsbyrådet. Det er Landsbyrådets opfattelse, at indsigelserne allerede af den grund må afvises som værende uden betydning for, om der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

Med dette brev fremlægges også en række nye bilag i sagen, som løbende er blevet uploadet på domstolsportalen. Afsnit 4 nedenfor indeholder en samlet bilagsfortegnelse. De nye bilag er følgende:

Nye bilag 21-26 udgør dokumentation for, at annoncen om indkaldelse til ejendomsdom er blevet offentliggjort i overensstemmelse med Rettens følgebrev af 11. september 2023. Jeg kan i tilknytning hertil oplyse, at Herringløse Landsbyråd har fået en ny hjemmeside (www.herringloselandsby.dk), hvor alle sagens dokumenter er lagt op. Hjemmesiden indeholder en beskrivelse af Landsbyrådets mange forskellige opgaver, hvoraf administration af gadejorden kun udgør (eller kun burde udgøre) en meget lille del.

Nye bilag 27-31 er dokumenter, der yderligere understøtter den fremsatte begæring om ejendomsdom. Der fremlægges en e-mail fra Roskilde Kommune fra 2016, som forklarer, at gadejorden i Herringløse ejes af alle lodsejerne i ejerlavet i fællesskab (bilag 27). Referat og vedtægter fra den stiftende generalforsamling i Landsbyrådet i 1999 (bilag 28 og 29) dokumenterer, at Landsbyrådet altid har haft kompetence til at administrere gadejorden. Facebook-opslag og korrespondance med ”Forenede Grundejere i Herringløse” fra december 2023 (bilag 30 og bilag 31) dokumenterer, at medlemskab af foreningen ”Forenede Grundejere” er forbeholdt en lukket kreds af grundejere, der vurderes til at have det rette sindelag.

Herudover fremlægges som nyt bilag 32 en afgørelse fra Datatilsynet fra 28. oktober 2020, der fastslår, at den høringsprocedure vedrørende gadejord, der er fastsat i Landsbyrådets vedtægter, er forenelig med databeskyttelsesforordningen. Endelig fremlægges som nyt bilag 33 et matrikelkort med registrering af de offentlige veje og private fællesveje, som indgår i matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup.

1. Mulige indsigelser mod lodsejernes fælles ejendomsret til gadejorden

- 1.1 Landsbyrådet forventer ikke, at der fremkommer indsigelser, som går ud på, at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup ejes af andre end lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Denne forventning støttes på følgende:
- 1.2 Gadejorden er udlagt til offentlig park i lokalplanen og benyttes som sådan af alle lodsejerne i ejerlavet (bilag 16). Roskilde Kommune anerkender, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret

deres fælles ejendomsret til gadejorden (i kronologisk rækkefølge: bilag 27, bilag 4, bilag 12, bilag 18, bilag 17). Foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” anerkender, at lodsejerne har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, jf. § 1, stk. 8, i foreningens vedtægter (bilag 20). Landinspektørnævnet har i sin kendelse vedrørende gadejorden i Herringløse lagt til grund, at gadejorden tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup (bilag 10). I forbindelse med det borgermøde om gadejord, som blev afholdt i marts 2023 (bilag 11), var der 71 lodsejere, som udtrykkeligt tilkendegav, at de fortsat ønsker at eje og administrere gadejorden i fællesskab, jf. afsnit 2.25-2.30 i begæringen om ejendomsdom. Der er p.t. 106 husstande, der har betalt deres kontingent til Landsbyrådet for indeværende kontingentperiode.

- 1.3 Landsbyrådet har på denne baggrund vanskeligt ved at forestille sig, at der vil blive fremsat indsigelser, som går ud på, at gadejorden er blevet herreløs, (og at ejendomsretten derfor tilfalder Roskilde Kommune). Landsbyrådet har også vanskeligt ved at forestille sig, at der vil blive fremsat indsigelser om hævde, der angår hele eller en betydelig del af gadejorden.
- 1.4 Til gengæld forudsiger Landsbyrådet, at der kan komme en række indsigelser, der tager sigte på at problematisere følgende forhold:

Landsbyrådet har ikke opgjort det præcise antal medejere af gadejorden

- 1.5 Som oplyst i begæringen om ejendomsdom omfatter ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, 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.
- 1.6 Der er navnlig to lodsejere, som gentagne gange har problematiseret, at Landsbyrådet ikke har opgjort det præcise antal medejere af gadejorden.
- 1.7 Det er imidlertid ikke behov for at opgøre det præcise antal medejere af gadejorden for at opnå ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet. Det gælder så meget desto mere, fordi antallet vil kunne ændre sig ved udstykning eller sammenlægning af ejendomme.
- 1.8 Afgørende er således ikke, hvor mange der er medejere af gadejorden, men at ejerkredsen kan afgrænses positivt og identificeres éntydigt.
- 1.9 Det kan være en udfordring at identificere ejerkredsen, når der er tale om gadejordsarealer, som er udlagt til fælles brug for de tidligere hartkornsejere, jf. Klitbakke-dommen (bilag 1) hvor det var nødvendigt at håndtere denne udfordring.
- 1.10 Til gengæld er det ikke et problem at afgrænse og identificere ejerkredsen, når gadejorden er udlagt til fælles brug for ”Byen”, eftersom ejerkredsen i denne situation kan afgrænses positivt

og identificeres éntydigt som alle de bymænd/lodsejere, der har den pågældende ejerlavsbetegnelse i deres matrikelnummer, jf. de fremlagte e-mails fra 2016 fra Geodatastyrelsen og Roskilde Kommune (bilag 2 og bilag 27). Alle lodsejere i ejerlavet – og ikke andre – er således medejere af gadejorden, medmindre de udtrykkeligt har givet afkald på deres medejerskab af gadejorden. For nærværende er der ikke nogen lodsejere, som har givet afkald på deres medejerskab af gadejorden, men det er muligt, at der er lodsejere, som ønsker at give et sådant afkald i forbindelse med retsmødet, jf. nedenfor.

Landsbyrådet kan ikke søge ejendomsdom på vegne af lodsejere, som ikke har givet samtykke hertil

- 1.11 En enkelt lodsejer har problematiseret, at Landsbyrådet søger ejendomsdom på hans vegne, selv om han ikke har givet samtykke hertil.
- 1.12 Der kræves imidlertid ikke samtykke til at søge ejendomsdom på vegne af samtlige lodsejere. Det ville tværtimod kræve samtykke at lade være:
- 1.13 Landsbyrådet må nødvendigvis respektere, at alle lodsejerne i ejerlavet er medejere af gadejorden. Landsbyrådets medlemmer ønsker, at gadejorden fortsat skal ejes og administreres i fællesskab. Landsbyrådet har søgt ejendomsdom for at varetage interesserne hos sine medlemmer. Landsbyrådet kan imidlertid ikke som led heri give afkald på ejendomsret på vegne af de lodsejere, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet. Man kan naturligvis ikke give afkald på ejendomsret på andres vegne. Landsbyrådet kan derfor heller ikke anmode om en ejendomsdom, der indskrænker ejerkredsen til kun at omfatte Landsbyrådets medlemmer.
- 1.14 Hvis der skal ske ændringer i kredsen af medejere af gadejorden, så må de lodsejere, som ikke ønsker at være medejere af gadejorden, hver især udtrykkeligt give afkald på deres medejerskab af gadejorden på egne (og fremtidige ejeres) vegne.
- 1.15 Såfremt der måtte være lodsejere, som tilkendegiver under retsmødet, at de ønsker at give afkald på deres medejerskab af gadejorden, har Landsbyrådet ingen indvendinger mod, at dette noteres i tingbogen i forbindelse med den ønskede ejendomsdom, f.eks. som følger: *”Gadejorden ejes i fællesskab af alle lodsejerne i ejerlavet bortset fra den til enhver tid værende ejer af matrikelnummer xx, xx og xx”*.

En ejendomsdom vil påføre lodsejerne udgifter til vedligeholdelse af gadejorden

- 1.16 Enkelte lodsejere har udtrykt bekymring for, at en ejendomsdom vil påføre dem udgifter til vedligeholdelse af gadejorden.

- 1.17 Landsbyrådet har forklaret de pågældende, at en ejendomsdom ikke medfører nogen risiko for at blive pålagt udgifter til administration og vedligeholdelse af gadejorden, jf. også min redegørelse til Retten af 14. august 2023 vedrørende blandt andet vedligeholdelse af gadejorden. Forklaringen kan sammenfattes som følger:
- 1.18 For det første har Roskilde Kommune bekræftet, at den agter at vedligeholde gadejorden som hidtil også efter afsigelsen af den ønskede ejendomsdom (bilag 17). I kommunens optik har lodsejerne/Landsbyrådet (og ikke kommunen) altid været rette ejere af gadejorden. Kommunen har vedligeholdt gadejorden, fordi arealerne benyttes som offentlig park af alle borgere i Herringløse (bilag 4). Borgernes brug af gadejorden som offentlig park vil ikke ændre sig efter en ejendomsdom, eftersom brugen er fastlagt i lokalplanen (bilag 16).
- 1.19 For det andet er Landsbyrådet en frivillig medlemsforening. Landsbyrådet kan pålægge sine medlemmer at betale kontingent til foreningen, hvis de vil blive ved med at være medlem. Hvis man ikke længere ønsker at betale kontingent, så kan man uden videre melde sig ud af foreningen. Landsbyrådet har ingen kompetence til at pålægge lodsejerne (hverken medlemmer eller ikke-medlemmer) en forpligtelse til at bidrage til udgifterne til vedligeholdelse af gadejorden. Det er helt frivilligt, om man vil være medlem af Landsbyrådet og derigennem bidrage med betaling af kontingent til den fælles administration og eventuel vedligeholdelse af gadejorden.
- 1.20 For det tredje er der ingen risiko for, at Landsbyrådet bliver omdannet til en grundejerforening med obligatorisk medlemskab, eftersom det kræver, at alle lodsejerne er enige herom. Der kan kun opstå en grundejerforening med obligatorisk medlemskab, hvis lodsejerne er enige om, at medlemskab skal være obligatorisk, og hver især accepterer, at der skal tinglyses en forpligtelse til at være medlem af foreningen på deres respektive matrikler, så man på den måde kan sikre, at fremtidige ejere også er medlemmer af foreningen. Den enighed vil næppe kunne opnås i Herringløse, og derfor bliver Landsbyrådet ved med at være en frivillig medlemsforening for de lodsejere, som selv ønsker at bidrage til fællesskabet og den fælles administration af gadejorden.
- 1.21 For det fjerde findes der ingen lovregler, som pålægger ejeren af en grund at slå græs. Selv hvis Roskilde Kommune engang i fremtiden skulle ændre sin beslutning om at vedligeholde gadejorden, så vil det stadig ikke betyde, at lodsejerne kan tvinges til at bidrage til vedligeholdelse af gadejorden. Hvis hverken Roskilde Kommune, Landsbyrådet eller lodsejerne ønsker at vedligeholde gadejorden, så kan lodsejerne (ejerne) vælge at lade gadejorden være ”vild med vilje”.
- 1.22 For det femte vil en ejendomsdom på sin vis mindske risikoen for, at lodsejerne hver især pålægges udgifter til vedligeholdelse af gadejorden. Hvis der på et tidspunkt skulle være et træ eller en busk, som hænger ud over offentlig vej, så vil et krav fra kommunen om beskæring blive rettet til Landsbyrådet. Herefter vil Landsbyrådet i overensstemmelse med sin tinglyste

og vedtægtsmæssige forpligtelse til at administrere gadejorden sørge for at få træet beskåret ved hjælp af medlemmernes kontingentindbetalinger, frivillige bidrag og/eller frivilligt arbejde. Landsbyrådet vil heller ikke i denne situation have kompetence til at pålægge de lodsejere, som ikke ønsker at være medlemmer af Landsbyrådet, en forpligtelse til at bidrage økonomisk til en sådan beskæring. Dem, der har lyst til at bidrage, bidrager. Dem, der ikke har lyst til at bidrage, bidrager ikke.

- 1.23 For det sjette har lodsejerne hver især mulighed for at give afkald på deres medejerskab af gadejorden, såfremt de på trods af ovenstående frygter at blive pålagt udgifter til vedligeholdelse af gadejorden. Medejerskab af gadejorden er en ret og ikke en pligt. Indsigelser, der problematiserer, at gadejorden skal vedligeholdes, er derfor ikke til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom som ønsket af Landsbyrådet.

De matrikulære skel er upræcise, og der kan være lodsejere, som har vundet hævd over arealer, som støder op til deres grund

- 1.24 Landsbyrådet har en forventning om, at der vil fremkomme indsigelser på retsmødet, som søger at problematisere, at matrikelkort er upræcise, og at de fysiske skel mod gadejorden nogle steder må forventes at afspejle, at en lodsejer har vundet hævd over et (mindre) gadejordsareal, som grænser op til den pågældendes grund.
- 1.25 En ejendomsdom, der blot fastslår, at lodsejerne i ejerlavet fortsat ejer gadejorden i fællesskab og repræsenteres af Landsbyrådet, forudsætter imidlertid ikke, at arealets afgrænsning er fastlagt præcist, og indsigelser med det nævnte indhold er derfor ikke til hinder for, at der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.
- 1.26 Det særlige ved den ønskede ejendomsdom er således, at den ikke indebærer nogen ændring i den tinglyste adkomst til gadejorden. Både før og efter den ønskede ejendomsdom vil gadejorden være "Byens Gade". Tilføjelsen "*Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab*" har ikke i sig selv nogen materiel virkning. Tilføjelsen forklarer blot, hvilke lodsejere der tilsammen udgør "Byen", jf. afsnit 1.10 ovenfor. Tilføjelsen er medtaget for at gøre det helt klart, at der søges ejendomsdom på vegne af samtlige lodsejere i ejerlavet og ikke kun på vegne af Landsbyrådets medlemmer, jf. afsnit 1.13 ovenfor.
- 1.27 Det egentlige formål med den ønskede ejendomsdom er at få tinglyst en supplerende oplysning om, hvordan omverdenen (borgere, landinspektører, Roskilde Kommune mv.) kan komme i kontakt med ejerkredsen. Landsbyrådet ønsker, at det skal fremgå af tingbogen, at: "*Ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730)*", fordi omverdenen og navnlig landinspektører, der skal tage stilling til matrikulære sager vedrørende gadejorden, dermed bliver gjort opmærksom på, at ejerkredsen via Landsbyrådet skal høres i ethvert anliggende, der vedrører gadejorden.

- 1.28 En ejendomsdom, der bekræfter, at lodsejerne ikke har mistet deres fælles ejendomsret ved passivitet, støttes ikke på hævdsbetragtninger, jf. Klitbakke-dommen (bilag 1). En sådan ejendomsdom afføder derfor heller ikke behov for at få hævdvundne grænser afmærket og fastlagt ved mål, jf. §§ 27 og 28 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.
- 1.29 Et eventuelt behov for at få hævdvundne grænser afmærket og fastlagt ved mål opstår først i det øjeblik, hvor der er en lodsejer, som indleder en sag om ejendomsberigtigelse eller en skelforretning med henblik på at få berigtiget sit skel mod gadejorden.
- 1.30 Hvis en lodsejer ønsker at få berigtiget sit skel mod gadejorden, vil en forudgående ejendomsdom, der tager stilling til adkomsten til gadejorden, ofte være nødvendig for, at der kan gennemføres en skelforretning, eftersom der kan opstå tvivl om, hvem der kan optræde som part i en skelforretning, så længe adkomstspørgsmålet ikke er afklaret. Dette fremgår af vejledningen om skelforretninger, jf. afsnit 2.2 om ”særlige adkomstforhold”, der bestemmer følgende:

”Det er en betingelse for, at en skelforretning kan afholdes, at der ikke er tvivl om, hvem der ejer de berørte ejendomme. Det er derfor som hovedreglen betingelse, at der er tinglyst adkomst på de berørte ejendomme, og at ejerne ifølge tingbogen indkaldes, jf. § 9, stk. 2, nr. 2, i bekendtgørelse om skelforretninger. Skelforretninger kan dog også vedrøre skel mod offentlige veje og parker, kirkegårde og lignende offentlige arealer, som utvivlsomt ejes af det offentlige, selvom der ikke er tinglyst adkomst på disse, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 3. I andre tilfælde, hvor der ikke er tinglyst adkomst på en ejendom, eller hvor ejendommen besiddes af en anden end ejeren ifølge tingbogen, må adkomstspørgsmålet søges afgjort ved ejendomsdom, før skelforretning afholdes.

Ifølge bestemmelsen i udstykningslovens § 46, stk. 1, er der en formodning for, at gadejord og visse andre arealer, der tidligere var til brug for alle lodsejere i et ejerlav, nu tilhører vedkommende kommune. Bestemmelsen medfører dog ikke, at kommunen umiddelbart kan være part i en skelforretning angående et sådant fællesareal. Før skelforretningen kan afholdes, må spørgsmålet om adkomsten til fællesarealet afgøres efter den fremgangsmåde, der er foreskrevet i udstykningslovens § 46, stk. 2.

Det kan forekomme, at der er tvivl om, hvorvidt en bruger, der har taget en del af et gadejordsareal eller andet fællesareal i besiddelse, har vundet hævde på arealet. I sådanne tilfælde kan skelforretning om skellet mod denne del af fællesarealet ikke afholdes, før adkomstspørgsmålet er løst.” (Min understregning).

- 1.31 Det vil heraf ses, at det faktisk bliver nemmere at gennemføre skelforretninger vedrørende skel mod gadejorden i Herringløse, når først adkomsten til gadejorden er blevet fastlagt ved ejendomsdom. Forudgående skelforretninger er ikke en forudsætning for, at der kan afsiges

ejendomsdom. Det er ejendomsdommen, som kan være en forudsætning for, at der kan afholdes skelforretninger.

- 1.32 Det kan ikke udelukkes, at eventuelle indsigelser vedrørende skel og hævd vil blive begrundet med henvisning til udstykningslovens § 46, stk. 2, der vedrører situationen, hvor en kommune begærer adkomst til et gadejordsareal tinglyst. Bestemmelsen lyder som følger:

”Stk. 2. Såfremt kommunalbestyrelsen begærer adkomst til arealet tinglyst, gælder reglerne i tinglysningslovens § 52 a, stk. 2-4. Begæringen om tinglysning skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser.”

- 1.33 Af forarbejderne til udstykningslovens § 46, stk. 2, fremgår blandt andet følgende:

”Såfremt kommunalbestyrelsen begærer adkomst til et fællesareal tinglyst, skal begæringen efter forslaget i stk. 2. være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser.

Disse oplysninger er nødvendige, for at tinglysningsdommeren kan indkalde naboejere til retsmøde om sagen, jf. tinglysningslovens § 52 a, stk. 2.

I praksis vil der næsten altid knytte sig hævdsproblemer til identifikation af grænserne for de gamle fællesarealer, der omhandles i lovforslagets stk. 1.

Det er derfor af betydning, at arealets afgrænsning er fastlagt på tidspunktet for tinglysning af ejendomsretten, således at efterfølgende eventuelle misforståelser omkring ejendoms- og dispositionsrettens omfang kan undgås.”

- 1.34 I vejledningen om matrikulære arbejder, jf. afsnit 13.2.3.1 om ”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.”, er udstykningslovens § 46, stk. 2, uddybet som følger:

”Det følger af udstykningslovens § 46, stk. 2, at en begæring fra kommunalbestyrelsen om tinglysning af adkomst for kommunen til arealet skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser.

Bestemmelsen anvender udtrykket ”et rids”. Det er hermed tilsigtet, at der normalt ikke skal foretages skelafmærkning, og ridset bør blot angive arealets afgrænsning på stedet uden hensyn til matrikelkortets udvisende. I de tilfælde, hvor arealets afgrænsning i marken nogenlunde svarer til matrikelkortets udvisende, bør ridset blot angive arealets afgrænsning på grundlag af matrikelkortet. Det centrale er, at adkomstforholdet vedrørende arealet bliver løst, medens arealets præcise afgrænsning ikke nødvendigvis skal fastlægges. Dette spørgsmål kan om nødvendigt finde sin løsning under en efterfølgende skelforretning.

I andre tilfælde, hvor der er vundet hævd på en væsentlig del af gadejorden m.v., kan kommunalbestyrelsen få sin adkomst til arealet tinglyst efter to forskellige fremgangsmåder, der begge forudsætter registrering i matriklen af eventuelle hævdvundne grænser mod arealet.

1) Der gennemføres ejendomsberigtigelse, hvor grænser mod naboejendomme registreres i matriklen, jf. § 17 og § 18, stk. 2, nr. 1. Herefter kan kommunen begære adkomst til arealet lyst efter udstykningslovens § 46, stk. 2, på den resterende del af gadejorden m.v.

2) I stedet for at følge bestemmelserne i §§ 17 og 18 kan det være hensigtsmæssigt for ejerne at søge ejendomsdom og følge den i afsnit 13.2.3.2 beskrevne fremgangsmåde. I disse tilfælde gennemføres en registrering i matriklen af de hævdvundne grænser i fællesarealet, hvorved delarealerne ved teknisk ændring tildeles selvstændige matr.nre., der noteres i matriklen som en samlet fast ejendom (gadejord eller lignende). Herefter søges der ejendomsdom på de enkelte matr.nre. Registrering i matriklen af ejendomsberigtigelse eller udstykningsker på grundlag af ejendomsdommen.

I begge tilfælde skal grænserne mod de hævdvundne arealer være afmærket og fastlagt ved mål. Det følger af bekendtgørelsens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 1.” (Min understregning.)

- 1.35 Den foreliggende sag følger ikke reglerne i udstykningslovens § 46, stk. 2, og tinglysningslovens § 52a. Sagen følger reglerne i retsplejelovens § 476 om ejendomsdom. Situationen, hvor en kommune ud fra hævdslignende betragtninger begærer adkomst til et gadejordsareal tinglyst, er væsensforskellig fra situationen, hvor lodsejerne søger ejendomsdom for at få bekræftet, at de ikke har mistet deres fælles ejendomsret ved passivitet. Der ses ikke at være hjemmel til at kræve ”et rids” som omhandlet i udstykningslovens § 46, stk. 2, når bymænd eller hartkornsejere blot søger at få genbekræftet deres fælles ejendomsret til et gadejordsareal ved en ejendomsdom i medfør af retsplejelovens § 476.
- 1.36 Under alle omstændigheder er situationen i forhold til gadejorden i Herringløse netop den, at arealets afgrænsning nogenlunde svarer til matrikelkortets udvisning, jf. det ”rids” af arealer, der er kategoriseret som offentlig park eller veje på kortbilag til lokalplanen (bilag 16), jf. lokalplanens side 16 og 31.
- 1.37 Sagt med formuleringer hentet fra de ovenfor citerede vejledninger: Det centrale i en situation som den foreliggende er, at adkomstforholdet vedrørende arealet bliver løst, mens arealets præcise afgrænsning ikke nødvendigvis skal fastlægges. Dette spørgsmål kan om nødvendigt finde sin løsning under efterfølgende skelforretninger.

En ejendomsdom vil betyde, at Roskilde Kommune ikke længere er underskriftsberettiget i matrikulære sager

- 1.38 De indsigelser, som personerne bag ”Forenede Grundejere i Herringløse” er fremkommet med i årernes løb, bunder så vidt ses i, at de pågældende ønsker, at sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord skal kunne gennemføres alene på grundlag af en erklæring om ”ingen indvendinger” fra Roskilde Kommune i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Dette kommer også til udtryk på foreningens hjemmeside, som oplyser, at foreningen arbejder for, at *”Roskilde Kommune i henhold til gældende lovgivning, fortsat repræsenterer nuværende ejer, ’Byens gade’, og kan underskrive matrikulære sager, herunder ejendomsberigtigelser, på vegne af ejeren ”Byens Gade”. Roskilde Kommune er uvildig, og sikrer en demokratisk, ligeværdig og faglig kompetent behandling af alle grundejere i ejerlavet.”*
- 1.39 I lyset heraf forventer Landsbyrådet, at der på retsmødet vil fremkomme indsigelser, som støttes på det forhold, at der gennem årene er gennemført en række ejendomsberigtigelser i Herringløse ved hjælp af erklæringer, der er underskrevet af Roskilde Kommune (og ikke af Landsbyrådet eller lodsejerne).
- 1.40 Landsbyrådet mener principielt, at der i de pågældende sager burde have været indhentet en ejererklæring fra Landsbyrådet og/eller lodsejerne i medfør af § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Landsbyrådet støtter sin fortolkning på vejledningen om matrikulære arbejder, der afsnit 13.2.3.1 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 hævdeserhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.”*
- 1.41 Hvor personerne bag ”Forenede Grundejere i Herringløse” problematiserer, at Roskilde Kommune ikke længere vil være underskriftsberettiget i sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejord, så mener Landsbyrådet altså, at det er en fejl, at Roskilde Kommune nogensinde er blevet anset for underskriftsberettiget i sådanne sager.
- 1.42 Landinspektørnævnet har afsagt en kendelse vedrørende gadejorden i Herringløse, som skaber tvivl om, hvorvidt det er Landsbyrådet eller ”Forenede Grundejere i Herringløse”, som har ret i deres fortolkning af §§ 17 og 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder (bilag 10).
- 1.43 Sagen blev indbragt for Landinspektørnævnet af Landsbyrådet, som klagede over en landinspektør, som i perioden 2016-2021 gennemførte en række ejendomsberigtigelser vedrørende skel mod gadejord uden at sikre sig (via Landsbyrådet), at de øvrige medejere af

gadejorden var enige i, at hævdsbetingelserne var opfyldt. Landinspektøren fremkom over for Landinspektørnævnet med en lang række forklaringer på, hvorfor hun ikke havde indhentet en § 17-erklæring fra Landsbyrådet som repræsentant for lodsejerne (kommunen havde ikke henvist til Landsbyrådet, hendes manglende kendskab til Landsbyrådet i den første sag, hendes tvivl om Landsbyrådets medlemstal og betydningen af ”Forenede Grundejere i Herringløse” i de efterfølgende sager, sædvanlig praksis i kommunen i andre sager), jf. side 4-5 i Landinspektørnævnets kendelsen i sagen (bilag 10).

- 1.44 Landinspektørnævnet nåede i sin kendelse i sagen af 10. november 2022 (bilag 10) frem til, at landinspektøren ikke havde overtrådt god landinspektørskik. Det fremgår imidlertid ikke klart af kendelsen, om Landinspektørnævnet mener, at de pågældende ejendomsberigtigelser kunne gennemføres alene på grundlag af en § 18-erklæring fra kommunen, fordi Landsbyrådets kompetence til at repræsentere ejerkredsen ikke var blevet tinglyst, eller om Landinspektørnævnet blot mener, at landinspektørens valg af procedure ikke kunne kritiseres under de i sagen foreliggende omstændigheder, der samlet set var egnet til at skabe tvivl om ejendomsretten. Landinspektørnævnet lægger i sin kendelse udtrykkeligt til grund, at gadejorden i Herringløse ejes af alle lodsejerne i ejerlavet. Samtidig fremkommer Landinspektørnævnet imidlertid med følgende kryptiske udtalelse: *”Det fremgår derimod ikke af tingbogen, at gadejorden ejes af Herringløse Landsbyråd eller andre sammenslutninger af lodsejere. Hverken Herringløse Landsbyråd eller andre lodsejere har søgt ejendomsdom over gadejorden.”* Udtalelsen er kryptisk, fordi Landsbyrådet aldrig har påstået at være ejer af gadejorden.
- 1.45 Landinspektørnævnets kendelse efterlod Landsbyrådet med to muligheder. Landsbyrådet kunne vælge at føre en retssag mod den pågældende landinspektør med henblik på at få fastslået, at hun ikke havde gjort sit arbejde ordentligt og burde have undersøgt nærmere, om der fandtes et Landsbyråd med kompetence til at repræsentere ejerkredsen. Landsbyrådet kunne også vælge at bruge sine kræfter på at søge ejendomsdom, så problemet ikke opstår i fremtiden.
- 1.46 Landsbyrådet har valgt at søge ejendomsdom med henblik på, at det noteres i tingbogen, at Landsbyrådet repræsenterer ejerkredsen. Det har derfor ikke nogen betydning, at der fortsat består en retlig fortolkningstvivil med hensyn til, hvem der kan skrive under i forbindelse med ejendomsberigtigelser af skel mod gadejord i situationen, hvor tingbogen ikke indeholder en udtrykkelig oplysning om, hvem der repræsenterer ejerkredsen. Den ønskede ejendomsdom vil betyde, at der ikke længere er nødvendigt at afklare den fortolkningstvivil, som er skabt med Landinspektørnævnets uklare kendelse i sagen.
- 1.47 Det bemærkes, at indsigelser, der støttes på de tidligere sager om ejendomsberigtigelse, måske kunne have været relevante, hvis det var kommunen, som begærede adkomst til gadejorden tinglyst, og støttede sin begæring om ejendomsdom på det forhold, at kommunen var anset for

underskriftsberettiget i tidligere sager om ejendomsberigtigelse, jf. Klitbakke-dommen (bilag 1), hvor dette argument dog ikke blev tillagt vægt.

- 1.48 Men det er netop ikke situationen i den foreliggende sag, hvor Roskilde Kommune udtrykkeligt anerkender, at lodsejerne ejer gadejorden i fællesskab, men blot har haft den efter Landsbyrådets opfattelse noget mærkværdige retsopfattelse, at kommunen ikke desto mindre havde kompetence til at ”forære” gadejorden bort med en underskrift i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Matrikelnummer 64 omfatter arealer, der udgør offentlig veje eller privat fællesvej

- 1.49 Landsbyrådet har kendskab til, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” i en e-mail fra marts 2023 anmodede Roskilde Kommune om at tage skridt til at udskille de offentlige veje og private fællesveje i matriklen med den begrundelse, at personerne bag foreningen er ”dybt bekymrede” for konsekvenserne af en ejendomsdom (bilag 19).
- 1.50 Roskilde Kommune har også i forbindelse med indkaldelsen til ejendomsdom gjort mig opmærksom på, at en del af det areal, som indgår i matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, udgør offentlig vej, som før eller siden vil skulle udskilles i matriklen i medfør af § 61, stk. 1, i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023 (herefter ”vejloven”).
- 1.51 Landsbyrådet forventer på denne baggrund, at der vil fremkomme indsigelser på retsmødet, som vedrører det forhold, at matrikelnummer 64 omfatter arealer, der udgør offentlig vej eller privat fællesvej. Landsbyrådet mener imidlertid ikke, at sådanne indsigelser kan være til hinder for afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.
- 1.52 Begrebet ”offentlig vej” er i vejlovens § 3a, nr. 2), defineret som: ”*Veje, gader, broer og pladser, der er åbne for almindelig færdsel, og som administreres af stat eller kommune efter denne lov. De offentlige veje inddeles i statsveje og kommuneveje.*” Vejmyndigheden, dvs. stat eller kommune, skal i henhold til vejlovens § 61, stk. 1, sørge for, at de offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Ved udskillelse af kommuneveje bliver den pågældende kommune tinglyst ejer af vejen.
- 1.53 En offentlig vej, som er vist på matrikelkortet, men ikke udskilt, henligger som en del af den ejendom, som den fører over, indtil kommunen får tid og midler til at gennemføre en udskillelse. Det er situationen i Herringløse:
- 1.54 I marts 2023 besvarede Roskilde Kommune således henvendelsen fra ”Forenede Grundejere i Herringløse” som følger:

”Det fremgår af vejlovens § 61, stk. 1, at vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Borgerne har efter bestemmelsen ikke et retskrav på, at vejmyndigheden udskiller sine veje. Men bestemmelser indebærer dog, at vejmyndigheden bør sørge for, at det sker.

Vi kan oplyse, at begrebet ”udskillelse” af vejareal i matriklen i vejlovgivningen alene findes i vejlovens § 60 og 61, men ikke i privatvejsloven. Der følger derfor ikke en pligt for vejmyndigheden til at udskille private fællesvej i matriklen.

Som udgangspunkt retter vi uoverensstemmelser i matriklen, når vi finder tilfælde, hvor offentlig vej ikke er udskilt. Det vil sige, at vi løbende arbejder på, at reducere denne andel, men det er ikke en højprioriteret opgave. Herudover er opgaven betydeligt begrænset af, om der er afsat midler.

Vores svar er på den baggrund, at vi noterer os at der er offentlig vej, der ikke er udskilt i matriklen i Herringløse. Vi vil overveje at gå videre med en udskillelse, når vi når til disse veje ud af de mange veje, vi i forvejen er bekendt med.” (Bilag 19)

- 1.55 De offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, er registreret på Geodatastyrelsens kort med angivelse af vejenes status som offentlige veje (klasse 1-3) (bilag 33). De offentlige veje i Herringløse er således registreret i matriklen, men blot endnu ikke udskilt i matriklen. Lokalplanen for Herringløse bestemmer, at der ikke må ske ændringer i landsbyens eksisterende vej- og stiforløb (bilag 16).
- 1.56 Roskilde Kommune har ret og pligt til at iværksætte en udskillelse af de offentlig veje i matriklen i henhold til vejlovens § 61, stk. 1, uanset hvem der er tinglyst ejer (og repræsentant for ejer) af de matrikler, som de offentlig veje endnu ikke er blevet udskilt fra.
- 1.57 En ejendomsdom som den, der er begæret af Landsbyrådet, støttes ikke på hævdsbetragtninger, og der skal derfor heller ikke i forbindelse hermed ske afmærkning og målfastsættelse af hævdvundne grænser. Den ønskede ejendomsdom går dybest set kun ud på at få tinglyst en kontaktadresse på en ejerkreds, der har været afgrænset éntydigt som lodsejerne i ejerlavet siden udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i 1700-tallet, men som har udviklet sig til at omfatte langt flere husstande end oprindeligt som følge af udstykninger. En ejendomsdom som den ønskede forudsætter ikke, at arealets afgrænsning er fastlagt præcist, men kan tværtimod være en forudsætning for, at dette kan ske, jf. afsnit 1.30-1.31 ovenfor.
- 1.58 Efter Landsbyrådets opfattelse betyder ovennævnte forhold hver for sig og samlet set, at der ikke er behov for, at afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet skal afvente, at Roskilde Kommune finder tid og midler til at iværksætte en udskillelse af de offentlige veje i

matriklen i henhold til vejlovens § 61, stk. 1. En ejendomsdom vil ikke på nogen måde kunne påvirke kommunens mulighed for at gennemføre en sådan udskillelse efterfølgende. Der er netop med Roskilde Kommunes egne ord, jf. afsnit 1.54 ovenfor, blot tale om en uoverensstemmelse i matriklen, som skal rettes, når kommunen får tid og midler hertil.

- 1.59 Såfremt Retten ikke desto mindre måtte mene, at der i forbindelse med afsigelsen af ejendomsdom er behov for at håndtere det forhold, at der stadig er offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, har Landsbyrådet naturligvis ingen indvendinger mod en præcisering, der lyder ”*Dog ejer lodsejerne i ejerlavet ikke de offentlige veje, som er registreret men endnu ikke udskilt i matriklen*”.
- 1.60 Ud over de offentlige veje omfatter matrikelnummer 64 også en række private fællesveje.
- 1.61 Roskilde Kommune er vejmyndighed for de private fællesveje, jf. § 1, stk. 2, i lov om private fællesveje. Denne myndighedsopgave indebærer ikke i sig selv, at kommunen har erhvervet ejendomsret til vejarealet. Som Roskilde Kommune har forklaret ”Forenede Grundejere i Herringløse”, jf. afsnit 1.54 ovenfor, indeholder lov om private fællesveje ikke en ret og pligt for kommunen til at udskille de private fællesveje i matriklen svarende til den, som er fastsat i lov om offentlige veje. En kommune kan beslutte at optage en privat fællesvej som en kommunevej i medfør af § 15 i lov om offentlige veje. Det er kun i den situation, at vejen vil skulle udskilles i matriklen.
- 1.62 De lodsejere, hvis ejendomme grænser op til de private fællesveje, har en vedligeholdelsespligt i medfør af § 44 i lov om private fællesveje. Den lovbestemte vedligeholdelsespligt ses dog ikke i sig selv at indebære, at de pågældende lodsejere har erhvervet ejendomsret til vejarealet.
- 1.63 En ejendomsdom, der tinglyses på matrikelnummer 64, kan ikke fortrænge de vejrettigheder, som er sikret ved de private fællesvejes registrering i matriklen og/eller ved tinglysning på de berørte lodsejeres ejendomme. Lokalplanen for Herringløse er tinglyst servitutstiftende på alle ejendomme i Herringløse og bestemmer, at der ikke må ske ændringer i landsbyens eksisterende vej- og stiforløb (bilag 16).
- 1.64 Efter Landsbyrådets opfattelse betyder de nævnte forhold, at de private fællesveje, som indgår i matrikelnummer 64, fortsat må anses for omfattet af lodsejernes fælles ejendomsret, indtil der eventuelt måtte være nogen, som godtgør at have en bedre ret.

2. Mulige indsigelser mod Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden

- 2.1 På baggrund af de sidste 8-9 års debat på møder, pr. e-mail og på de sociale medier har Landsbyrådet grund til at forvente, at der vil fremkomme følgende indsigelser mod Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden og repræsentere ejerkræden:

Landsbyrådet har aldrig haft kompetence til at administrere gadejorden

- 2.2 Flere lodsejere har gentagne gange hævdet, at Landsbyrådet aldrig har haft kompetence til at administrere gadejorden, og at det derfor var misvisende, at Landsbyrådet i forbindelse med borgermødet i marts måned 2023 stillede følgende spørgsmål: 1) Skal lodsejerne i Herringløse fortsat eje gadejorden i fællesskab? 2) Skal Herringløse Landsbyråd fortsat administrere gadejorden? 17 husstande afgav blanke stemmesedler i forbindelse med borgermødet, hvor de stillede spørgsmål var streget over. De blanke stemmesedler var alle forsynet med enslydende (eller stort set enslydende) påtegninger om, at *”Der stemmes blankt, da den opridsede præmis bygger på forkerte misvisende forudsætninger”*.
- 2.3 Landsbyrådet fastholder, at Landsbyrådet altid har haft til opgave at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne, og at Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden altid har været anerkendt af omverdenen, dvs. borgere og Roskilde Kommune. Det var derfor hverken misvisende eller forkert, at Landsbyrådet spurgte alle lodsejere i ejerlavet, om der ”fortsat” var et ønske om, at Landsbyrådet skal administrere gadejorden på vegne af lodsejerne.
- 2.4 Til støtte herfor henviser Landsbyrådet til følgende dokumentation:

Referat og vedtægter fra den stiftende generalforsamling i 1999 (bilag 28 og 29) dokumenterer, at Landsbyrådet fra begyndelsen har haft til formål at administrere gadejorden. Referatet fra den stiftende generalforsamling indeholder blandt andet følgende: *”Det blev debatteret hvad ’gadejord’ er – nemlig arealer i landsbyerne, der er ejet af alle husstande i sognet. Tillige at disse er ukrænkelige, medmindre alle husstande, uden undtagelse er enige om en anden og specifik brug af arealerne.”* Af § 11 og formålsbeskrivelsen i de vedtægter, som blev vedtaget på den stiftende generalforsamling, fremgår, at Landsbyrådet skal administrere gadejorden.

De lejeaftaler, som Landsbyrådet gennem årene har indgået med en række lodsejere om deres brug af gadejordsarealer (bilag 9), dokumenterer, at lodsejerne har anerkendt Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden.

Landsbyrådet har ”arvet” sin kompetence til at administrere gadejorden fra en tidligere fælles forening, som hed Borger- og Grundejerforeningen. Der er i sagen fremlagt dokumentation for, at Borger- og Grundejerforeningen indgik aftaler om udleje og salg af gadejord helt tilbage i 1961, 1962 og 1971 (bilag 6-8).

Referat af borgermødet om gadejord i 2016 (bilag 4) og korrespondance med Roskilde Kommune fra 2018 og 2023 (bilag 5 og bilag 17) dokumenterer, at Roskilde Kommune i alle

årene har anerkendt Landsbyrådets kompetence til at repræsentere lodsejerne og indgå aftaler om vedligeholdelse af gadejorden på vegne af lodsejerne.

I 2018 skrev Roskilde Kommune til foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse”, at foreningen måtte anlægge en sag mod Landsbyrådet, hvis den ønskede at bestride Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden (bilag 12 og bilag 18). ”Forenede Grundejere i Herringløse” har ikke anlagt en sådan sag.

På borgermødet i marts 2023 tilkendegav det store flertal af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden, at de ønsker, at Landsbyrådet fortsat skal administrere gadejorden.

- 2.5 Indsigelserne mod Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden vedrører muligvis kun den kompetence, som ”Forenede Grundejere i Herringløse” på sin hjemmeside betegner som kompetencen til at varetage *”Herringløses gadejords matrikulære administration”*. Som forklaret ovenfor er Landsbyrådet og ”Forenede Grundejere i Herringløse” uenige om, hvordan §§ 17 og 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder skal fortolkes. Denne uenighed har imidlertid ingen betydning for den foreliggende sag. En tvist om regelfortolkning kan ikke være til hinder for en ejendomsdom, som fjerner behovet for at afklare, hvem der har ret i sin fortolkning. En ejendomsdom vil hverken direkte eller indirekte tage stilling til den bestående fortolkningsvivl men vil blot sikre, at der ikke i fremtiden kan opstå tvivl om, hvordan bestemmelserne i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder skal anvendes i forhold til gadejorden i Herringløse, jf. afsnit 1.38-1.48 ovenfor.

”Forenede Grundejere i Herringløse” har kompetence til at administrere gadejorden

- 2.6 Landsbyrådet har noteret sig, at foreningen ”Forenede Grundejere i Herringløse” for nylig har ændret sin hjemmeside (<https://forenede-grundejere-i-herringlose.webnode.dk/vores-tjenester/>), så der nu blandt andet står *”Foreningen har kompetence til at administrere og vedligeholde gadejorden i samarbejde med lodsejerne i Herringløse, Roskilde Kommune og andre interessenter”*. Foreningens vedtægter (bilag 20) ses dog ikke at være blevet ændret.
- 2.7 Oplysningen om, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” skulle have kompetence til at administrere gadejorden, er ny. I forbindelse med det borgermøde, som blev afholdt i marts måned 2023, meddelte Christine Simonsen Nielsen i et Facebook-opslag, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” var en hvilende forening og ikke ønskede at administrere gadejorden, jf. afsnit 2.24 i begæringen om ejendomsdom.
- 2.8 Borgermødet i marts 2023 blev netop afholdt med henblik på at finde ud af, om ”Forenede Grundejere i Herringløse” eller andre personer/foreninger skulle have et ønske om at administrere gadejorden på vegne af ejer kredsen. Landsbyrådet modtog 21 stemmesedler fra personer, der stemte enten blankt eller nej til Landsbyrådets fortsatte administration af gadejorden. Ingen af de lodsejere, som stemte blankt eller nej, benyttede sig af muligheden for

at pege på en anden forening end Landsbyrådet som mulig administrator af gadejorden, selv om stemmesedlen netop gav mulighed for at afkrydse og udfylde en rubrik med følgende indhold:

*”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): _____” (bilag 11).*

De stemmesedler, som Landsbyrådet modtog i forbindelse med borgermødet, vil blive medtaget på retsmødet for det tilfælde, at Retten måtte mene, at der er behov for at fremlægge dem i sagen.

- 2.9 Der kan i sagens natur kun udpeges én fælles tovholder/repræsentant for ejerkredsen. I Herringløse har flertallet af de lodsejere, der interesserer sig for gadejorden, i de seneste 25 år været enige om at udpege Landsbyrådet som fælles tovholder/repræsentant for ejerkredsen. Flertallet møder op på generalforsamlingen og er med til at fastsætte vedtægterne og vælge den bestyrelse, som skal gennemføre de beslutninger vedrørende gadejorden, som træffes på borgermøder.
- 2.10 I lyset heraf har Landsbyrådet umiddelbart vanskeligt ved at forestille sig, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” vil hævde på retsmødet, at foreningen har bedre ret til at administrere gadejorden og repræsentere ejerkredsen udadtil end Landsbyrådet. Skulle ”Forenede Grundejere i Herringløse” imidlertid fremsætte en sådan indsigelse, må det påhvile Retten at vurdere, om ”Forenede Grundejere i Herringløse” har bedre ret til at administrere gadejorden end Landsbyrådet. Landsbyrådet mener, at denne vurdering skal foretages i lyset af følgende:
- 2.11 Landsbyrådet blev stiftet i 1999 og har ”arvet” sin kompetence til at administrere gadejorden fra tilsvarende tidligere foreninger. Landsbyrådet er en åben og demokratisk forening. Som medlemmer kan optages alle husstande i Hvedstrup Sogn, jf. vedtægternes § 7 (bilag 3), herunder alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden. Alle oplysninger om Landsbyrådets virke offentliggøres løbende på Landsbyrådets hjemmeside www.herringloselandsby.dk, i Landsbyrådets Facebook-gruppe ”Herringløse Landsby – Dueslaget” og i lokalbladet ”Herringløse Tidende”. Landsbyrådets medlemstal opgøres hvert år ved åbningen af generalforsamlingen i april måned. Der er p.t. 106 husstande, som har betalt kontingent for indeværende kontingent-periode, men der vil som regel være nogen, som først betaler, når der indkaldes til generalforsamling.
- 2.12 ”Forenede Grundejere i Herringløse” blev stiftet i 2016. Vedtægternes formålsparagraf angiver, at foreningens primære formål at sikre, at gadejorden er ”*under formel administration*”

af Roskilde Kommune”, idet foreningen er ”tilhænger af”, at Roskilde Kommune skal være ”repræsentant for alle borgere og grundejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup”, jf. § 1, stk. 2 og 3, i foreningens vedtægter (bilag 20).

- 2.13 Foreningens erklærede formål må sammenholdes med, at Roskilde Kommune igen og igen har meddelt personerne bag ”Forenede Grundejere i Herringløse”, at kommunen hverken kan eller vil administrere gadejorden på vegne af lodsejerne i ejerlavet, jf. referatet fra borgermødet i 2016 (bilag 4), og Roskilde Kommunes skriftlige svar på henvendelser fra ”Forenede Grundejere i Herringløse” gennem årene (bilag 12, bilag 18 og bilag 19). I korrespondancen fra 2023 (bilag 19) erkender Christine og Morten Nielsen over for Roskilde Kommune, at ”Vi er klar over, at en ejendomsdom til fordel for Roskilde Kommune sandsynligvis ikke kommer på tale – desværre”. Denne erkendelse er muligvis forklaringen på, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” nu hævder på sin hjemmeside, at foreningen selv har kompetence til at administrere gadejorden.
- 2.14 Modstriden mellem foreningens vedtægter og de nye oplysninger på foreningens hjemmeside efterlader det indtryk, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” ikke har et egentligt ønske om at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne, men blot har et ønske om at så tvivl om Landsbyrådets kompetence med henblik på at forhindre, at der tinglyses en oplysning om, at ejerkredsen har en fælles repræsentant. Via et opslag i Landsbyrådets Facebook-gruppe, som følges af personerne bag ”Forenede Grundejere i Herringløse”, stillede jeg den 8. oktober 2023 følgende spørgsmål til foreningen: ”Hvis ”Forenede Grundejere” har ændret mening og nu har et ønske om at administrere gadejorden, hører jeg det gerne inden retsmødet i sagen, så Landsbyrådets medlemmer har mulighed for at beslutte inden retsmødet, om de ønsker at overlade opgaven til ”Forenede Grundejere” eller vil fastholde, at gadejorden skal administreres af Landsbyrådet”. Jeg har ikke fået noget svar på mit spørgsmål.
- 2.15 Medlemskredsen i ”Forenede Grundejere i Herringløse” udgøres af en lukket kreds af lodsejere. Uanset hvad der oplyses på foreningens hjemmeside, er medlemskab af foreningen ikke reelt åbent for alle lodsejere i ejerlavet. Flere lodsejere, herunder undertegnede, har for nylig fået afslag på at blive optaget som medlemmer af ”Forenede Grundejere i Herringløse” med henvisning til, at vi ikke har det rette sindelag (bilag 30 og bilag 31). ”Foreningen Grundejere i Herringløse” har gentagne gange afvist at oplyse, hvem der udgør bestyrelsen i foreningen, og har afvist at give indsigt i referater fra foreningens generalforsamlinger m.v. Landsbyrådet ved ikke, hvor mange husstande der er medlemmer af ”Forenede Grundejere i Herringløse”.
- 2.16 I lyset af alle ovenstående faktiske omstændigheder gør Landsbyrådet gældende, at ”Forenede Grundejere i Herringløse” ikke har bedre ret til at repræsentere ejerkredsen end Landsbyrådet.

Der er medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet

- 2.17 Flere lodsejere har gentagne gange problematiseret, at der er medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet.
- 2.18 Landsbyrådet har indtryk af, at disse indsigelser udspringer af en forestilling om, at Landsbyrådet vil kunne disponere over gadejorden på egen hånd, hvis der tinglyses en oplysning om, at Landsbyrådet repræsenterer ejerkredsen.
- 2.19 Landsbyrådet mener, at denne forestilling bygger på en grundlæggende misforståelse af, hvad opgaven som administrator og repræsentant for ejerkredsen indebærer:
- 2.20 Da der ikke er sammenfald mellem medlemskreds og ejerkreds, er det selvfølgelig klart, at hverken Landsbyrådets bestyrelse eller Landsbyrådets generalforsamling kan disponere over gadejorden på egen hånd. Netop fordi der ikke er sammenfald mellem medlemskreds og ejerkreds, indebærer opgaven som repræsentant/administrator/tovholder alene, at Landsbyrådet skal værne om den fælles ejendomsret til gadejorden, indkalde til borgermøder om gadejord, hvor alle medejere deltager på lige fod, gennemføre de beslutninger, som træffes på borgermøderne, og repræsenterer ejerkredsen over for omverdenen. Med en formulering, der hidrører fra Klitbakke-dommen (bilag 1), er det Landsbyrådets opgave at træffe sædvanlige beslutninger vedrørende ejendomsudøvelsen, der ikke har indgribende betydning for andre medejere, og sikre ejernes ret.
- 2.21 Landsbyrådet er en frivillig grundejerforening. Der er ingen pligt til at være medlem af Landsbyrådet, og det har derfor altid været sådan, at det ikke er alle medejere af gadejorden, som er medlemmer af Landsbyrådet. I tidligere tider har det været sådan, at alle dem, der interesserede sig for gadejorden, meldte sig ind i Landsbyrådet og bidrog til den fælles administration af gadejorden med deres stemme på generalforsamlingen og deres betaling af kontingent. Sådan er det desværre ikke mere. Men det udelukker ikke, at flertallet af de lodsejere, der interesserer sig for gadejorden, stadig kan pege på Landsbyrådet som repræsentant for ejerkredsen.
- 2.22 Følgende grunde er efter Landsbyrådets opfattelse afgørende for, at der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet:
- 2.23 Første grund: Landsbyrådet påstår ikke, at gadejorden ejes af Landsbyrådet eller Landsbyrådets medlemmer:

Tværtimod. Vedtægterne for Landsbyrådet har altid kun omhandlet administration af gadejorden og blev i 2019 ændret for netop at gøre det helt tydeligt, at: *"Gadejorden i Herringløse er matrikuleret under matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup ("Byens Gade") og ejes i fællesskab af alle de grundejere, som har ejerlavsbetegnelsen Herringløse*

By, Hvedstrup i deres matrikelnummer/matrikelnumre”, jf. § 20 i de nuværende vedtægter (bilag 3).

- 2.24 Anden grund: Landsbyrådet har ikke anmodet om en ejendomsdom, der fastslår, at gadejorden ejes af Landsbyrådet eller af Landsbyrådets medlemmer:

Landsbyrådet har derimod anmodet om en ejendomsdom, der bekræfter, at gadejorden stadig er ”*Byens Gade*”. For netop at undgå enhver tvivl om, at ejerkredsen ikke kun omfatter Landsbyrådets medlemmer, men derimod omfatter alle lodsejerne i ejerlavet – sådan som det altid har været – har Landsbyrådet ønsket, at den tinglyste adkomst ”*Byens Gade*” suppleres med en oplysning om, at ”*Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab.*” Den ønskede ejendomsdom ændrer således ikke på ejerforholdene og den heraf følgende ret til at disponere over gadejorden. Som forklaret ovenfor er formålet med den ønskede ejendomsdom udelukkende at sikre, at omverdenen og navnlig landinspektører, der skal tage stilling til matrikulære sager vedrørende gadejorden, bliver gjort opmærksom på, at ejerkredsen - via Landsbyrådet – skal høres i ethvert anliggende, der angår gadejorden.

- 2.25 Tredje grund: Landsbyrådets bestyrelse administrerer gadejorden i henhold til foreningens vedtægter:

Det er klart, at de lodsejere, som ikke ønsker at være medlemmer af Landsbyrådet, selv om de interesserer sig for gadejorden, ikke føler sig repræsenteret af Landsbyrådet. Det ville derfor være et problem, hvis Landsbyrådets bestyrelse forsøgte at tiltage sig kompetence til at træffe beslutninger vedrørende gadejorden uden at involvere de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet. Det problem findes imidlertid ikke:

- 2.26 Landsbyrådets bestyrelse er forpligtet til at efterleve Landsbyrådets vedtægter. Der findes ingen eksempler på, at bestyrelsen ikke skulle have overholdt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer, at alle væsentlige beslutninger vedrørende gadejorden skal træffes på borgermøder, hvor alle grundejere kan deltage og stemme på lige fod, uanset om de er medlemmer af Landsbyrådet eller ej, jf. §§ 20-21 og §§ 21a-21e i de nuværende vedtægter (bilag 3) og § 11 i vedtægterne fra 1999 (bilag 29).

- 2.27 De detaljerede procedureregler i vedtægternes §§ 21 og 21a-21e blev vedtaget på generalforsamlingen i 2019 for at gøre det helt klart, hvilke procedurer bestyrelsen skal følge, når der skal træffes beslutninger vedrørende gadejorden. Takket være de muligheder, som de sociale medier giver, har disse procedureregler i endnu højere grad end før kunnet sikre, at der gennemføres en omhyggelig høring af alle medejere, når der skal træffes beslutninger vedrørende gadejorden.

2.28 De nye procedurebestemmelser er blevet kritiseret af personer bag ”Forenede Grundejere i Herringløse”, men kritikken er uforståelig, eftersom de blot giver alle medejere af gadejorden en yderligere vedtægtsmæssig garanti for, at de ville blive behørigt inddraget i alle væsentlige beslutninger vedrørende gadejorden. I 2019 blev der indgivet en klage til Datatilsynet over den høringsprocedure, som er fastsat i Landsbyrådets vedtægter. Landsbyrådet fik dog fuldt medhold i, at den fastsatte høringsprocedure er forenelig med databeskyttelsesforordningen (bilag 32).

2.29 Fjerde grund: Landsbyrådets bestyrelse har altid haft kompetence til at værne om den fælles ejendomsret og opkræve leje for brug af gadejord:

Landsbyrådets bestyrelse forsøgte i 2015/2016 at opkræve leje fra nogle lodsejere, som brugte en del af gadejorden som deres egen grund, uden først at afholde et borgermøde herom. Det betyder imidlertid ikke, at bestyrelsen dermed overskred grænserne for sin kompetence. I den præcise situation havde bestyrelsen nemlig en handlepligt allerede som følge af vedtægternes formålsbeskrivelse, der bestemmer og altid har bestemt, at Landsbyrådet skal ”*administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune*” (bilag 3 og bilag 29). Opkrævningen af leje havde først og fremmest til formål at afbryde en eventuel hævds erhvervelse. Eftersom Landsbyrådets bestyrelse har en vedtægtsmæssig forpligtelse til at administrere gadejorden, har den også en vedtægtsmæssig forpligtelse til at værne om lodsejernes fælles ejendomsret. Bestyrelsen havde derfor ikke kompetence til at undlade at opkræve leje (og dermed acceptere hævds erhvervelse), uden at en beslutning herom på forhånd var blevet godkendt på et borgermøde.

2.30 Femte grund: En ejendomsdom tillægger ikke Landsbyrådet en ny kompetence, men er udelukkende blevet nødvendig, fordi der er enkelte lodsejere, som ikke har villet respektere den kompetence, som Landsbyrådet altid har haft:

2.31 Konflikten mellem lodsejerne i Herringløse opstod som nævnt, da Landsbyrådets bestyrelse i 2015/2016 blev opmærksom på, at nogle lodsejere brugte en del af den fælles gadejord uden at betale leje, mens andre grundejere netop altid har betalt leje for deres brug af et gadejordsareal. Landsbyrådets bestyrelse forsøgte at opkræve leje fra alle grundejere på lige fod, hvilke nogle grundejere nægtede med henvisning til, at Landsbyrådet ikke havde kompetence til at opkræve leje for brug af gadejord. Landsbyrådets bestyrelse påpegede hertil, at bestyrelsen har en vedtægtsmæssig forpligtelse til at værne om den fælles ejendomsret til gadejorden. Manglende opkrævning af leje ville medføre risiko for, at lodsejerne mistede deres fælles ejendomsret til det pågældende gadejordsareal som følge af hævds erhvervelse. Bestyrelsen havde ikke kompetence til at acceptere en sådan hævds erhvervelse, uden at dette var blevet besluttet på et borgermøde, og følte sig derfor forpligtet af vedtægterne til at gøre indsigelse over for de lodsejere, som blot inddrog gadejorden som en del af deres egen grund uden at betale leje.

2.32 I 2016 blev der herefter afholdt et borgermøde, hvor spørgsmålet om Landsbyrådets kompetence til at opkræve leje blev drøftet (bilag 4). Borgermødet besluttede at nedsætte en arbejdsgruppe, som skulle behandle spørgsmålet om opkrævning af leje for brug af gadejord. Arbejdsgruppen kom til at bestå af repræsentanter for de grundejere, som ikke ønskede at betale leje, og repræsentanter fra Landsbyrådets bestyrelse. Det viste sig efterfølgende, at de berørte lodsejeres deltagelse i arbejdsgruppen næppe var oprigtigt ment. For mens arbejdet i arbejdsgruppen pågik, fik disse lodsejere i hemmelighed gennemført en ejendomsberigtigelse, hvor de ved hjælp af en erklæring fra Roskilde Kommune om ”ingen indvendinger” fik tinglyst ejendomsret til en del af gadejorden, uden at Landsbyrådet og de øvrige medejere af gadejorden blev hørt i sagen og fik mulighed for at udtale sig om, hvorvidt hævdsvilkårene var opfyldt. Da Landsbyrådet blev bekendt med denne ageren, brød arbejdet i arbejdsgruppen definitivt sammen, og der har lige siden har været to ganske skarpt optrukne fronter i landsbyen. Konflikten er også beskrevet i det baggrundsnotat, som Landsbyrådet udarbejdede i forbindelse med det skriftlige borgermøde vedrørende gadejord, som blev afholdt i 2023 (bilag 11).

2.33 Den landinspektør, som gennemførte ovennævnte ejendomsberigtigelse, gennemførte efterfølgende yderligere tre ejendomsberigtigelser vedrørende skel mod gadejorden, uden at indhente en underskrift fra Landsbyrådet. Landinspektøren forklarede over for Landinspektørnævnet, at hun ikke kendte til Landsbyrådets eksistens, da hun gennemførte den første ejendomsberigtigelse, og at oplysninger fra ”Forenede Grundejere i Herringløse” senere bragte hende i tvivl om, hvorvidt Landsbyrådet havde kompetence til at administrere gadejorden. Landinspektørnævnet lagde i sin kendelse vægt på, at Landsbyrådet ikke havde søgt ejendomsdom over gadejorden (bilag 10). Det er grunden til, at Landsbyrådet nu søger ejendomsdom.

2.34 Sjette grund: Landsbyrådet søger ejendomsdom over gadejorden for at sikre lodsejernes ejendomsret:

Uanset hvad personerne bag ”Forenede Grundejere i Herringløse” synes at mene, så søger Landsbyrådet ikke ejendomsdom for at genere de lodsejere, som ikke bakker op om Landsbyrådets bestyrelse. Landsbyrådet søger ejendomsdom, fordi en ejendomsdom er blevet nødvendig for at sikre lodsejernes fælles ejendomsret.

2.35 Der er og har i mange år været behov for at udpege en fælles repræsentant for ejerkredsen (der i årenes løb har vokset sig større som følge af udstykninger) af den simple grund, at ordningen med borgermøder, hvor medlemmer og ikke-medlemmer deltager på lige fod, kun kan fungere, hvis ejerkredsen har en fælles tovholder, som udtrykkeligt har til opgave at værne om den fælles ejendomsret, indkalde til borgermøder, føre de vedtagne beslutninger ud i livet og repræsentere ejerkredsen udadtil. Uden en fælles tovholder sker der ingenting. Uden en fælles tovholder, der kan repræsentere ejerkredsen udadtil, er der en risiko for, at gadejorden

efterhånden bliver betragtet som herreløs, og så ender det som følge af udstykningslovens § 46 med, at ejendomsretten tilfalder Roskilde Kommune.

2.36 Der er nu også opstået et behov for, at det fremgår af tingbogen, hvem der er fælles repræsentant for ejerkredsen, af den simple grund, at der uden en sådan oplysning i tingbogen fortsat er risiko for, at enkelte lodsejere (der ikke føler sig forpligtet over for fællesskabet) ved hjælp af en erklæring om ”ingen indvendinger” fra Roskilde Kommunes får tinglyst hævde over gadejordsarealer, uden at de øvrige medejere via Landsbyrådet får mulighed for at optræde som part i sagen og udtale sig om, hvorvidt hævdsbetingelserne er opfyldt. Uden en ejendomsdom risikerer lodsejerne således at miste deres fælles ejendomsret til den resterende del af gadejorden.

2.37 Under henvisning til alle de ovenfor anførte grunde gør Landsbyrådet sammenfattende gældende, at det forhold, at der er lodsejere, som ikke interesserer sig for gadejorden, og lodsejere, der ikke ønsker, at Landsbyrådet skal udpeges som fælles repræsentant for ejerkredsen, ikke er til hinder for, at der afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

3. De kendte indsigelser handler ikke om bedre ret til at eje og administrere gadejorden

3.1 De mulige indsigelser vedrørende lodsejernes fælles ejendomsret, som er gennemgået ovenfor i afsnit 1, har det fællestræk, at de ikke tager sigte på at godtgøre en bedre ret til gadejorden end den fælles ejendomsret, som lodsejerne blev tillagt ved udskiftningen af Danmarks landbrugsjord og ikke siden har mistet ved passivitet.

3.2 De mulige indsigelser vedrørende Landsbyrådets kompetence til at repræsentere ejerkredsen, som er gennemgået ovenfor i afsnit 2, har det fællestræk, at de først og fremmest tager sigte på at forhindre, at der overhovedet tinglyses en oplysning om, hvem der repræsenterer ejerkredsen over for omverdenen (borgere, landinspektører, Roskilde Kommune mv.).

3.3 Landsbyrådet gør sammenfattende gældende, at indsigelser, som dem der er gennemgået i afsnit 1 og 2, skal afvises som værende uden betydning for, om der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, allerede fordi de ikke handler om, at der skulle være personer, sammenslutninger eller foreninger, som har bedre ret til at eje og administrere gadejorden end lodsejerne og Landsbyrådet.

3.4 En dom, der imødekommer Landsbyrådets begæring på trods af de indsigelser, som er gennemgået ovenfor, vil ikke have nogen retsvirkninger for de lodsejere, som måtte fremsætte sådanne indsigelser. De pågældende lodsejere vil fortsat være medejere af gadejorden og vil fortsat være velkomne som medlemmer af Landsbyrådet, hvor de med deres stemme kan være med til at vælge Landsbyrådets bestyrelse. De pågældende lodsejere kan fortsat udøve deres ejendomsret ved at deltage i de borgermøder, som Landsbyrådet indkalder til, når der skal træffes væsentlige beslutninger vedrørende gadejorden. De pågældende lodsejere har, hvis de

ikke ønsker at være medejere af gadejorden, fortsat mulighed for at give afkald på denne ret. Endelig har de pågældende lodsejere fortsat mulighed for at søge deres skel mod gadejorden berigtiget gennem ejendomsberigtigelse (hvis der er enighed om skellets placering) eller skelforretning (hvis der ikke er enighed om skellets placering).

- 3.5 Heroverfor står, at tinglysning af en oplysning om, at Landsbyrådet repræsenterer ejer kredsen udadtil, er blevet nødvendig for at sikre lodsejernes fælles ejendomsret. Hvis flertallet af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden, forhindres i at få tinglyst en sådan oplysning, vil det være ensbetydende med, at et mindre antal lodsejer har haft held til at gennemtrumfne, at der i matrikulære sammenhænge forsat kan opstå tvivl om ejendomsretten til gadejorden, ligesom der på sigt vil være risiko for, at gadejorden bliver betragtet som herreløs. Det forhold, at et mindre antal lodsejere ikke vil respektere flertallets ønske om fortsat at eje og administrere gadejorden i fællesskab, vil dermed i sidste ende føre til, at lodsejerne mister deres fælles ejendomsret til gadejorden.
- 3.6 Landsbyrådet mener, at et sådant resultat ville være uforeneligt med retspraksis, herunder ikke mindst Klitbakke-dommen (bilag 1), hvis nærmere indhold Landsbyrådet har redegjort for i sin begæring om ejendomsdom af 26. april 2023 og sine supplerende redegørelser til Retten af 31. maj 2023, 4. juli 2023 og 14. august 2023. En konklusion i den foreliggende sag kan efter Landsbyrådets vurdering formuleres med afsæt i rettens konklusion i Klitbakke-dommen, der lød som følger:

”Retten lægger til grund, at den etablerede forening repræsenterer 65 ejendomsejere, der i hvert fald for langt de flestes vedkommende opfylder de anførte betingelser for at kunne anses som deltagere i samejet over ejendommen og retten finder herefter, at foreningen må anses som berettiget til både i visse henseender at træffe sædvanlige beslutninger vedrørende ejendomsudøvelsen, der ikke har indgribende betydning for andre medejere, og navnlig til at sikre ejernes ret ved at indgive begæring om ejendomsdom. Retten finder herefter, at foreningen er berettiget til at kræve ejendomsdom over ejendommen for de sognet værende hartkornsejere, og at foreningen tillige i en sådan grad repræsenterer de ejere heraf, der ønsker at fastholde deres deltagelse i samejet, at det i forbindelse med en tinglysning af adkomsten kan noteres, at hartkornsejerne er repræsenteret af ’Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne’”

- 3.7 Sagen om gadejord har optaget mange i Herringløse, fordi den handler om meget mere end ejendomsret til gadejord. Sagen handler om bevarelse af fælles kulturværdier, om fællesskab og naboskab, om respekt for demokratiske beslutningsprocesser og om de grundlæggende værdier, som forenings-Danmark bygger på. Konflikten har varet længe og har gjort megen skade.

3.8 Det er, som forklaret ovenfor, Landsbyrådets vurdering, at de indsigelser, der kan forventes fremsat på retsmødet, ikke bundet i en egentlig tvist om retten til at eje og administrere gadejorden, men snarere skyldes misforståelser af de relevante regler og forkerte forventninger til betydningen af en ejendomsdom. Landsbyrådet håber derfor, at sagen allerede efter retsmødet på fredag kan finde sin afslutning med afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

4. Dokumenter

Landsbyrådet har fremlagt følgende dokumenter i sagen:

Bilag 1: Retten i Ringkøbing dom af 7. marts 2001 vedrørende Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne ("Klitbakke-dommen")

Bilag 2: Landsbyrådets e-mailkorrespondance med Geodatastyrelsen fra 2016

Bilag 3: Vedtægter for Herringløse Landsbyråd som vedtaget på generalforsamlingen i 2019

Bilag 4: Referat af borgermøde afholdt den 12. september 2016 vedrørende blandt andet opkrævning af leje for brug af gadejord

Bilag 5: E-mailkorrespondance mellem "Forenede Grundejere i Herringløse" og Roskilde Kommune fra 2017 vedrørende fældning af træ på gadejord

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

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

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

Bilag 9: Aftaler om leje af gadejord indgået af Herringløse Landsbyråd med fire lodsejere i Herringløse

Bilag 10: Landinspektørnævnets kendelse vedrørende gadejorden i Herringløse af 10. november 2022

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

- Bilag 12: Brev af 19. marts 2018 fra Roskilde Kommune til ”Forenede Grundejere i Herringløse” vedrørende Landsbyrådets administration af gadejorden
- Bilag 13: Tingbogsattest for matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup
- Bilag 14: Matrikelkort for matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup
- Bilag 15: Matrikelkort for ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup
- Bilag 16: Lokalplan for Herringløse Landsby
- Bilag 17: Korrespondance mellem ”Forenede Grundejere i Herringløse” og Roskilde Kommune fra marts 2023 vedrørende vedligeholdelse af gadejorden
- Bilag 18: E-mail af 28. marts 2018 fra Roskilde Kommune til ”Forenede Grundejere i Herringløse” vedrørende Landsbyrådets administration af gadejorden
- Bilag 19: Korrespondance mellem ”Forenede Grundejere i Herringløse” og Roskilde Kommune fra marts og april 2023 vedrørende udskillelse i matriklen af offentlige veje og private fællesveje
- Bilag 20: Vedtægterne for ”Forenede Grundejere i Herringløse” som offentliggjort på foreningens hjemmeside
- Bilag 21: Annonce/indkaldelse indrykket i Statstidende
- Bilag 22: Annonce/indkaldelse indrykket i Roskilde Avis
- Bilag 23: Annonce/indkaldelse indsat i de ”dueslag”, som er anbragt på en række lygtepæle i Herringløse
- Bilag 24: Annonce/indkaldelse opslået i Facebook-gruppen ”Herringløse Landsby – Dueslaget”
- Bilag 25: Annonce/indkaldelse opslået i Facebook-gruppen ”Herringløse på Godt & Godt”
- Bilag 26: Annonce/indkaldelse indrykket i Herringløse Tidende
- Bilag 27: E-mail fra Roskilde Kommune til Landsbyrådet af 6. september 2016
- Bilag 28: Referat af den stiftende generalforsamling i Landsbyrådet i 1999

Bilag 29: Landsbyrådets vedtægter som vedtaget på den stiftende generalforsamling i 1999

Bilag 30: Facebook-opslag fra december 2023 vedrørende afslag på medlemskab af ”Forenede Grundejere i Herringløse”

Bilag 31: Korrespondance med ”Forenede Grundejere i Herringløse” fra december 2023 vedrørende afslag på medlemskab af foreningen

Bilag 32: Datatilsynets afgørelse af 28. oktober 2020 vedrørende lovligheden af den høringsprocedure, som er fastsat i Landsbyrådets vedtægter

Bilag 33: Kort med registrering af offentlige veje og private fællesveje i Herringløse (matrikelnummer 64)

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat