



RET TEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 1. marts 2024

Sag BS-21217/2023-ROS

Sag om ejendomsdom fra

Herringløse Landsbyråd
(advokat Charlotte Friis Bach Ryhl)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Kathrine Plougsgaard.

Sagens baggrund

Herringløse Landsbyråd har anmodet om ejendomsdom med denne påstand:

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup, er et fælleslod ("Byens Gade"). Herringløse Landsbyråd ønsker ejendomsdom med henblik på tinglysning af følgende supplerende oplysninger i adkomstrubrikken: "Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab. Ejer kredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730).

Sagens oplysninger

Af tingbogsattesten fremgår, at adkomsthaver er anført som "Byens Gade" med en ejerandel 1/1. 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. 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 ejer kredsen 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 stadighed har været registreret i matriklen som et areal til denne brug, anses for at tilhøre vedkommende kommune, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet."

1.2 Af forarbejderne til udstykningslovens § 46 fremgår følgende:

"Ejendomsretten til gadejordsarealer, grusgrave, sandgrave og lignende arealer, der i sin tid er udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet, er ofte uafklaret, og kommunalbestyrelsen har mange steder overtaget administrationen af arealerne. Kommunerne har imidlertid ikke retligt kunnet disponere over arealerne, og sager om matrikulære forandringer kan være umulige at gennemføre, hvis der skal indhentes samtykke fra 'ejereren' af arealet. Et sådant samtykke kan kun fremskaffes i tilfælde, hvor der endnu består et bylav, der håndhæver ejendomsret over arealet, eller hvor der kun er få lodsejere i et ejerlav. Når et bylav ikke findes, og når ejendommene i et ejerlav i tidens løb har været genstand for et stort antal udstykninger, er det i hvert fald ikke praktisk muligt at fremskaffe samtykke til overdragelsen af fællesarealer fra samtlige lodsejere eller hartkornsejere. [...] Der foreslås derfor i stk. 1 den ho-

vedregel, 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 kreds 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 hævde, jf. § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Proceduren med ejendomsberigtigelse forudsætter således, at der er enighed om, at hævdsbetingelserne er opfyldt. Er der ikke enighed, skal der i stedet gennemføres en skelforretning.

1.11 Er der vished for, at gadejord i en landsby fortsat ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab, skal ejererklæringen underskrives af lodsejerne eller af det bylav eller landsbyråd, som lodsejerne har bemyndiget til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på deres vegne. Det fremgår udtrykkeligt af vejledningen om matrikulære arbejder, der afsnit 1.3.2.3.1 om *”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.”* forklarer følgende:

”Er der vished for, at gadejord m.v. ejes af et bylav, eller at bylavet har overdraget arealet, kan der kun ske ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse mod arealet, såfremt der for matrikelmyndigheden foreligger en positiv erklæring efter bekendtgørelsens § 17, stk. 1, nr. 1.”

1.12 Når der er tvivl om ejendomsretten til gadejord, kan en ejendomsberigtigelse gennemføres på grundlag af en underskrift fra den pågældende kommune, der med sin underskrift erklærer, at kommunalbestyrelsen ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen, jf. § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

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

.....

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

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

.....

2.4 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 ejerkredsen. 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 N [REDACTED] 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 fortsat vil vedligeholde gadejordsarealet uanset adkomstarealerne. Det er aftalt, at jeg besvare dine spørgsmål.

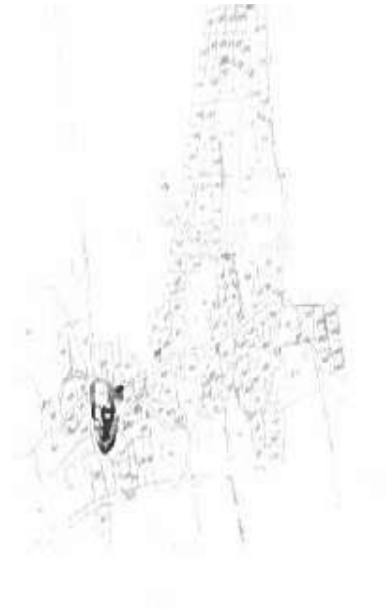
Gadejord er de arealer, der før i tiden blev til "rest" i de mindre byer. og det er fællesarealer for de pågældende landsbyer. De er ofte at finde omkring gadekærene.

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 Herringeløse:



Roskilde Kommune udfører grøn vedligeholdelse på dele af disse arealer i Herringeløse. 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 [REDACTED] fra Roskilde Kommune til [REDACTED] 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.

..."

Der har været afholdt retsmøde i Retten i Roskilde den 2. februar 2024. Der fremkom under mødet følgende indsigelser mod en ejendomsdom:

"...

[REDACTED] Herringløse oplyste blandt andet, at hun er 3. generation på ejendommen. Hun har ikke givet tilsagn til, at der kan eller må

gøres noget på hendes vegne. I 2016 blev der lavet en ejendomsberigtigelse vedrørende et skel i marken på hendes ejendom. Hun er ikke indstillet på ejendomsdom, og hun er ikke medlem af Herringløse Landsbyråd. Hun forstår på vedtægterne, at det vil give Landsbyrådet ret til at skrive under på ejendomsberigtigelser, hvilket hun ikke er indforstået med.

Bestyrelsen for Forenede Grundejere Herringløse oplyste at man består af 40 matrikler eller 40 ejendomme. Flere husejere i Herringløse støtter op om dem, men har ikke ønsket at komme til retsmødet, da de syntes det er ubehageligt i forhold til at bo og færdes frit i Herringløse.

De deler i det hele [REDACTED] betragtninger. Foreningen oplyste, videre, at deres indsigelser går blandt andet på, at de er uforstående overfor, at deres situation kan sammenlignes med klitbakkedømmen. Der må være tale om en misforståelse. Et landsbyejerlaug er en administrativ betegnelse for en gruppe af gamle hartkornsejere og kan ikke sammenlignes med Landsbyrådet.

Roskilde Kommune ønsker heller ikke at begære adkomst til gadejorden. Det er ikke en eksklusiv ret for nogle frem for andre. De protesterer mod enhver ændring i adkomsten i forhold til, hvordan det er nu. De ønsker at bevare adkomsten, som den er. Det er ikke blevet ridset op, hvad der sker ved en ændring. De har ikke givet samtykke overhovedet.

Som de ser det, så handler det for landbyrådet om at redde sig selv og få rådighed over gadejorden, jf. udstykningslovens § 46, og derved undvige de forpligtelser og byrder som følger med, uden af bekymre sig om lodsejerne. Bliver der afsagt ejendomsdom, er der en risiko for, at Roskilde Kommune vil genoverveje deres service og drift af området. Det er derfor deres opfattelse, at Landsbyrådet må søge ejendomsdom på egne vegne. Der henvises til to dommen, om ageren på andres vegne B.1371-98 og U2007.2170, hvor der gjordes krav på areal på mulige medlemmers vegne. Sagerne ligner denne sag meget, hvor der også ageredes uden bemyndigelse på andres vegne.

Der er tvivl og tvist om ejendomsretten. Det fremgår af et kort fra Landinspektør, LE34 over mindst 21 matrikler, at der er tvist om, hvor den præcise grænse for gadejorden går, da den blandt andet indgår i folks haver og garager i Herringløse. Det er tvist om gadejorden, det handler om. Landsbyrådets borgermøde og afstemning er foregået på falske præmisser. Der er tale om bevidst manipulation af borgere i Herringløse. Det er fremstillet et trusselsbillede om at miste noget jord, som de ikke har. Udstykningsloven § 46 hjemler ikke kommunens ret til adkomst. Kommunen skal også søge adkomst, jf. tinglysningsloven, og også i den situation vil man kunne fremsætte indsigelser. Adkomst til jorden forpligter også økonomisk. Jorden kan ikke sælges eller frastykkes.

Tidligere havde Landsbyrådet en administrationsopgave, i form af en selvvalgt viceværtopgave, man slog græsset og sørgede for loppemarkeder m.v. Man ringede derudover til kommunen, som stod for beskæring af træer og lignende. Det er ikke tinglyst, at lodsejere ejer gadejorden. Man har været uenige siden 2016 og man har siden dengang forsøgt at få Landsbyrådet til at forklare, hvad det betyder at administrere, men har stadig ikke fået svar herpå. Der blev nedsat en gruppe, der skulle tage stilling til, hvad der skulle ske med gadejorden og betaling af leje. Der kunne ikke opnås enighed, og der var utilfredshed med at man opkrævede leje for jord til en forening, der ikke ejede jorden. Det er deres opfattelse, at man ikke kan tillade sig dette og uenigheden om ejerskabet til jorden startede hele konflikten i Herringløse.

Borgermødet kan ikke danne grundlag for borgernes mening. Man ved ikke hvor mange der har modtaget det skriftlige spørgeskema og ej heller, hvor mange der har svaret. Nabolandsbyens beboere skal også være med til at bestemme, hvad der skal ske med gadejorden i Herringløse.

Det er skudt helt ved siden af, at Landsbyrådet skulle have partsevne i matrikulære sager og ret til at bestemme i forhold til hævd, udlejning og salg af jord. Det ville kræve, at der var tinglyst adkomst som en forening. Der er tale om en frivillig forening. De skal understrege at Herringløse Landsbyråd må søge ejendomsdom på egne vegne. Ved en ejendomsdom på de vilkår, der er søgt på, risikerer man at få noget jord, som ikke er tinglyst og som administreres af en forening, som man ikke er medlem af. Ejendomsretten vedrørende en del af jagejorden blev berigtiget sidst i 2020 vedrørende nr. 48. Landsbyrådet blev inviteret og da det samme skete på Vedstrupvej, hos landsbyrådets formands bror, foregik ejendomsberigtigelsen i stilhed, idet Landsbyrådet ikke oplyste andre om den. Der var ikke lighed for vedtægterne. Som de ser det, er der ingen andre muligheder end afvisning af sagen, da der både er tvivl, tvist og manipulation.

██████████ mødte og oplyste blandt andet, at han ejer 3 matrikler i Herringløse, hvor han er barnefødt. Han har været medlem af Landsbyrådet, men støtter nu Forenede Grundejere. Han kan ikke acceptere, at der søges tinglysning på hans vegne, og er nervøs for at blive tvunget ind i en grundejerforening. Hvem står med sorteper og skal man så lave en grundejerforening? Han har spurgt kommunen til driften af arealerne. Sker der ændring af ejerforholdene vil kommunen tage stilling til den fortsatte vedligeholdelse. Får jorden en egentlig ejer, så vil kommunen nok spare på vedligeholdelsen af de grønne områder i Herringløse. Han skal ikke eje jorden og skal ikke være medlem af en grundejerforening.

██████████ mødte for Roskilde kommune. Kommunen har indsigelse mod ejendomsdom, da arealet omfatter offentlige veje bl.a. Vedstrupvej og Herring-

løse Bygade. Der kan derfor ikke afsiges ejendomsdom over gadejorden, som omfatter offentlige veje.

Kommunen fremlagde kortbilag med markeringer påtegnet.

Landinspektør [REDACTED] fra LE34 mødte og oplyste, at kun 26 % af det omtalte areal er veje, resten er gadekær. Den der søger adkomst, har hverken et cvr. eller cpr. nummer og opfylder derfor ikke tinglysningslovens regler. Viceværtordningen, som Landsbyrådet hidtil har praktiseret, er fin nok.

I 1781 fik lodsejerne tildelt arealerne og de tilhører alle i landsbyen, idet alle har adgang til at benytte arealerne, men ikke eje dem. Det var og er normalt over hele Danmark. Der er forskel på, hvem der økonomisk hæfter for gadejorden. Det er endvidere normalt i hele landet, at man kan vinde hævd over gadejord.

Når man skriver under som ejer, følger der en økonomisk forpligtelse med og man har en solidarisk økonomisk hæftelse. En forening som Landsbyrådet har ikke økonomi til det, hvorfor forpligtelsen vil falde tilbage på de 280 lodsejere. Hvis en skelforretning ender i en tvist, så går foreningen konkurs, da en sådan er omkostningsfuld. Går foreningen konkurs, er der lodsejerne, der skal betale.

Det fremgår af indkaldelsen og anmodningen, at Landsbyrådet er fra 1958. [REDACTED] læste op fra en artikel i dagbladet fra 1998 vedrørende dannelsen af Landsbyrådet. Der er forskel på at tilhøre og ejes af nogen. Foreningen har ikke den alder og historik, som fremgår af anmodningen.

[REDACTED] var mødt og oplyste i forhold til [REDACTED] påstand om, at Landsbyrådet ikke har den alder, som det udgiver at have, at landsbyrådet i 1998/99 blev skabt som en moderne udgave af det eksisterende landsbyråd, som startede langt tidligere. Fremtidsværkstedet var et tema, som man udviklede og at sige, at Landbyrådet blev stiftet dengang, passer ikke.

Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl oplyste, at hun har lavet et skriv af 30. januar 2024 for at imødegå de indsigelser der er fremsat i dag. Landbyrådet vil ikke kunne indskrænke ejerskabet, da det angår alle byens lodsejere i fællesskab. Har man en bekymring i forhold til ejerskabet, vil en mulighed været, at man kan give afkald på sin egen og fremtidige ejeres vegne. På tilsvarende måde vil kunne tage forbehold for de offentlige veje. Hun henviste i øvrigt til processkrift af 30. januar 2024.

..."

Retten's begrundelse og resultat

Offentlig indkaldelse har været indrykket i Statstidende, i Roskilde Avis, som opslag i dueslag i Herringløse, på Facebook under grupperne "Herringløse Landsby-Dueslaget" og "Herringløse på Godt og Godt" samt i Herringløse Tidende.

Anmodningen om ejendomsdom angår gadejorden, matrikel nummer 64 i Herringløse By. Arealet består af gadekær og veje, og er for mange år siden tildelt beboerne i Herringløse By, som fik adgang til at benytte arealet, men uden at beboerne fik en tinglyst adkomst.

Det lægges til grund som ubestridt, at Herringløse Landsbyråd i en årrække har stået for en del af administrationen af gadejorden, samt at det er Roskilde Kommune, der har stået for det egentlige vedligehold af arealet. Der er fremkommet oplysninger om, at det er muligt, at Roskilde Kommune vil genoverveje deres vedligehold, såfremt gadejorden får en ejer, selvom Roskilde Kommune tidligere har afvist dette. Det er rettens vurdering, at dette vil kunne få økonomiske konsekvenser for lodsejerne, såfremt der afsiges ejendomsdom.

Det lægges efter sagens oplysninger samt de mange indsigelser under retsmødet den 2. februar 2024 til grund, at der de seneste 8-9 år har været stor uenighed omkring administrationen og eventuelt ejerskab af gadejorden, mellem på den ene side Herringløse Landsbyråd og på den anden side Forenede Grundejere i Herringløse. Forenede Grundejere i Herringløse tæller 40 matrikler, samt, må det lægges til grund, en del grundejere, som ikke ønsker deres stillingtagen synlig. Herringløse Landsbyråd søger ejendomsdom på vegne af alle lodsejere i Herringløse by, hvoraf en del protesterer kraftigt imod at skulle være en del af ejerkredsen til gadejorden.

Der er endvidere fremsat indsigelser i forhold til den præcise afgrænsning af gadejorden, da der efter Forenede Grundejere i Herringløses indsigelse er, i hvert fald 21 matrikler, hvor der er inddraget gadejord til garager, haver og parkering. Det er også ubestridt, at der tidligere har været et antal hævdsager over gadejord. Endvidere har Roskilde Kommune under retsmødet den 2. februar 2024 fremsat indsigelser imod en ejendomsdom, da der er tale om i hvert fald to offentlige veje, som løber gennem gadejorden.

Efter en samlet vurdering af de ovenfor anførte indsigelser, finder retten, at der er tvivl om adkomsten til en del af gadejorden, samt tvist i forhold til muligt ejerskab, idet en stor del af lodsejerne ikke ønsker adkomst til gadejorden og de forpligtelser, der måtte følge med.

Retten finder ikke, at der vil være mulighed for at afsige ejendomsdom, med mulighed at lave undtagelser for de lodsejere, der ikke ønsker adkomst, og tilsvarende undtagelser for de offentlige veje, som løber gennem gadejorden.

På den baggrund tager retten ikke anmodningen om ejendomsdom til følge.

THI KENDES FOR RET:

Anmodningen om ændring af adkomstforholdene på ejendommen matr.nr. 64 Herringløse by, Hvedstrup, tages ikke til følge.

Retten sluttede sagen.

/doc

Publiceret til portalen d. 01-03-2024 kl. 13:22

Modtagere: Advokat Charlotte Friis Bach Ryhl, Rekvirent Herringløse
Landsbyråd