



Sag thr/cfbr

29. marts 2024

ANKESTÆVNING

Appellant:

Herringløse Landsbyråd
c/o Lotte Munk Vangsgaard
Brøndbakken 9
4000 Roskilde
CVR-nummer 33663730
(advokat Charlotte Friis Bach Ryhl og advokat Thomas Ryhl)

mod

Indstævnte:

Retten i Roskilde
Ved Ringen 1
4000 Roskilde

Som advokater for appellanten, Herringløse Landsbyråd, påanker vi herved over for indstævnte, Retten i Roskilde, den dom, som blev afsagt af Retten i Roskilde den 1. marts 2024 i sag BS-21217/2023-ROS. I den påankede dom tog Retten i Roskilde stilling til Landsbyrådets begæring om ejendomsdom over matrikel 64, Herringløse By, Hvedstrup, der i tingbogens adkomstrubrik står anført som "Byens Gade". Ved dommen blev således kendt for ret:

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

Retten sluttede sagen."

For Østre Landsret nedlægger Herringløse Landsbyråd følgende påstande:

PRINCIPALT: Den tinglyste adkomsthaver til matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup skal uændret angives som "Byens Gade", og adkomstrubrikken skal herefter udbygges med følgende supplerende oplysninger: Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup i fællesskab. Ejerkredsen repræsenteres af Herringløse Landsbyråd (CVR-nummer 33663730).

SUBSIDIÆRT: Sagen hjemvises til fornyet behandling ved Retten i Roskilde.

NJORD
LAW FIRM



1. PROCESSUELLE BEMÆRKNINGER

Herringløse Landsbyråd (herefter "Landsbyrådet") er nødsaget til at anke den afsagte dom over for Retten i Roskilde, fordi Landsbyrådet ikke har andre modparter i sagen.

Sagen er indledt som en sag uden modpart i henhold til proceduren for ejendomsdom i retsplejelovens § 476. Der blev afholdt et retsmøde i sagen, hvor der fremkom en række indsigelser. Ingen af dem, som fremsatte indsigelse, påstod imidlertid, at de havde bedre ret til at eje gadejorden end lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. De påstod heller ikke, at de havde bedre ret til at repræsentere ejerkredsen udadtil end Landsbyrådet. På trods heraf fandt Retten i Roskilde, at der ikke kunne afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

Retten i Roskilde afgjorde sagen uden at indkalde til en hovedforhandling i sagen. Landsbyrådet havde ikke taletid på det afholdte retsmøde og har heller ikke efterfølgende haft mulighed for at imødegå de indsigelser, som fremkom på retsmødet. De, der gjorde indsigelse på retsmødet, har ikke været parter i en retssag, der har verseret for retten i første instans, og Landsbyrådet mener derfor ikke, at det er muligt at indstævne dem som parter i en ankesag.

Den foreliggende sag har udelukkende fået et forkert udfald, fordi Retten i Roskilde har anvendt proceduren for ejendomsdom forkert. Landsbyrådet har derfor i en række breve til retspræsidenten for Retten i Roskilde anmodet Retten i Roskilde om at genoptage sagen med hjemmel i forholdets natur. Som begrundelse for anmodningen om genoptagelse har Landsbyrådet anført, at Retten i Roskilde med den afsagte dom har anvendt proceduren for ejendomsdom forkert og samtidig tilsidesat de mest grundlæggende retsgarantier i det danske retssystem: Kontradiktionsprincippet og princippet om mundtlighed i retsplejen.

Retspræsidenten for Retten i Roskilde har været meget imødekommende og har undersøgt, om det ville være muligt at genoptage sagen. Retspræsidenten har imidlertid i en e-mail til Landsbyrådet af 24. marts 2024 konkluderet følgende:

"Efter en yderligere gennemgang af sagen må jeg fastholde, at sagen ikke kan genoptages. Der er ikke hjemmel hertil i retsplejeloven, og selv om genoptagelse skulle være muligt på andet grundlag ligger det uden for min kompetence som retspræsident at træffe afgørelse om genoptagelse af en sag afgjort ved dom. Den eneste mulighed for at få ændret dommen er derfor at søge den indanket for Østre Landsret."

I tråd med denne e-mail har Retten i Roskilde efterfølgende sendt et brev, der henviser Landsbyrådet til at anke sagen.

Den foreliggende sag ses ikke at passe ind i nogen kasse. Landsbyrådet mener imidlertid, at den må kunne behandles og afgøres på det foreliggende grundlag på samme måde som ved kære over afgørelser, der er truffet af Tinglysningssretten.



2. SAGSFREMSTILLING

Ved brev af 26. april 2023 til Retten i Roskilde fremsatte Landsbyrådet anmodning om offentlig indkaldelse med henblik på ejendomsdom over matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup. Anmodningen fremlægges under anken som bilag 34 i sagen.

Det fremgår af tingbogen (bilag 13), at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup er "Byens Gade" (herefter "gadejord"). Heri ligger, at der er tale om et areal, som ved udskiftningen af Danmarks landbrugsjord i perioden fra 1700 til 1850 blev udlagt til fælles brug for alle bymænd (lods-jere) i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup.

Matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup består først og fremmest af arealer omkring Herringløses to gadekær. Disse arealer benyttes fortsat af lodsejerne i ejerlavet som fælles friarealer med græs, bænke m.v. Her mødes landsbyens beboere til juletræstænding, loppemarked og andre arrangementer/sammenkomster. I lokalplanen for Herringløse fra 2009 (bilag 16) er gadejorden udlagt som offentlig park med henvisning til, at "*Landsbyens gadekær er gode, fælles friarealer for beboerne*", jf. lokalplanens side 7.

Landsbyrådet har til støtte for anmodningen om ejendomsdom fremlagt dokumentation for, at lodsejerne i ejerlavet fortsat råder over gadejorden i fællesskab. Den fælles råden er gennem tiden udøvet gennem skiftende fælles foreninger, der har indgået aftaler om leje og salg af gadejord med enkelte lodsejere (bilag 6-9) og aftaler med Roskilde Kommune om bistand til vedligeholdelse af gadejorden (bilag 4- 5 og bilag 17).

Formålet med den ønskede ejendomsdom er at opnå, at den tinglyste adkomst "Byens Gade" udbygges med en supplerende oplysning om, at Landsbyrådet er udpeget af lodsejerne i ejerlavet til at repræsentere ejerkredsen over for omverdenen (borgere, landinspektører, Roskilde Kommune m.v.).

Derfor har Landsbyrådet til støtte for anmodningen om ejendomsdom fremlagt foreningens vedtægter (bilag 3). Af vedtægterne fremgår, at Landsbyrådet er en frivillig grundejerforening for alle husstande i Hvedstrup Sogn, jf. vedtægternes § 7. Da Hvedstrup Sogn blandt andet omfatter alle lodsejere med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i deres matrikelnummer, er medlemskab af Landsbyrådet åbent for alle de lodsejere, som er medejere af gadejorden. Landsbyrådet er i medfør af vedtægternes § 20 tillagt kompetence til at administrere gadejorden og håndhæve ejendomsretten på vegne af ejerkredsen.

Landsbyrådet har "arvet" sin kompetence til at administrere gadejorden fra en tidligere fælles forening, som hed Borger- og Grundejerforeningen (bilag 6-8). Referat og vedtægter fra den stiftende generalforsamling i Landsbyrådet i 1999 (bilag 28 og 29) dokumenterer, at Landsbyrådet fra første færd 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 den fælles gadejord.



Eftersom Landsbyrådet er en frivillig grundejerforening, er det ikke alle medejere af gadejorden, som er medlemmer af Landsbyrådet. Derfor er Landsbyrådet "kun" udpeget som repræsentant/administrator for ejerkredsen. Landsbyrådet er ikke ejer af gadejorden, og hverken Landsbyrådets bestyrelse eller Landsbyrådets generalforsamling kan disponere over gadejorden på egen hånd. Alle væsentlige beslutninger vedrørende gadejorden skal træffes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab. Med en formulering, der hidrører fra en dom afsagt af Retten i Ringkøbing den 7. marts 2001 i en sag vedrørende Husby Bys Ejerlav vedrørende Klitbakkerne (bilag 1), er det Landsbyrådets opgave at træffe sædvanlige beslutninger vedrørende ejendomsudøvelsen, der ikke har indgribende betydning for andre medejere, og sikre ejernes ret.

Opgaven som repræsentant/administrator indebærer to ting: Landsbyrådet skal værne om den fælles ejendomsret og repræsentere ejerkredsen over for omverdenen. Landsbyrådet skal endvidere fungere som tovholder for ejerkredsen og facilitere en proces, der gør det muligt at træffe og gennemføre beslutninger vedrørende gadejorden. Det betyder i praksis, at Landsbyrådet skal indkalde til borgermøder om gadejord, hvor alle medejere kan deltage og stemme på lige fod, og herefter sørge for, at de beslutninger, som træffes på borgermøderne, bliver gennemført og respekteret.

De oprindelige vedtægter for Landsbyrådet bestemte blot, at beslutninger vedrørende gadejorden skulle træffes på borgermøder (bilag 29). I 2019 blev vedtægterne udbygget med detaljerede procedurebestemmelser, som præcist beskriver den høringsprocedure, som bestyrelsen skal gennemføre, når der skal træffes beslutninger vedrørende gadejorden, jf. vedtægternes §§ 21 og 21a-21e (bilag 3). De muligheder, som de sociale medier giver, har i endnu højere grad end tidligere gjort det muligt at sikre, at der gennemføres en omhyggelig høring af alle medejere, når der skal træffes beslutninger vedrørende gadejorden. I en afgørelse af 28. oktober 2020 har Datatilsynet fastslået, at den høringsprocedure, som er fastsat i Landsbyrådets vedtægter, er forenelig med databeskyttelsesforordningen (bilag 32).

Inden indgivelsen af anmodningen om ejendomsdom afholdt Landsbyrådet i marts 2023 et borgermøde på skriftligt grundlag for at sikre sig, at lodsejerne i ejerlavet fortsat ønsker at eje og administrere gadejorden i fællesskab gennem Landsbyrådet (bilag 11). Landsbyrådet redegjorde for resultatet af borgermødet i sin anmodning om ejendomsdom (bilag 34). Sammenfattende viste borgermødet, at mere end tre fjerdedele af de lodsejere, som har en holdning til gadejorden, fortsat ønsker at eje og administrere gadejorden i fællesskab. Selv om det udsendte spørgeskema udtrykkeligt gav mulighed for at foreslå en anden administrator, var der ingen, som fremsatte ønske om, at gadejorden skulle administreres af andre end Landsbyrådet.

På det grundlag fremsatte Landsbyrådet anmodning om tilladelse til offentlig indkaldelse med henblik afsigelse af en ejendomsdom over gadejorden, der bibeholder den nuværende tinglyste adkomst ("Byens Gade") og supplerer denne adkomst med følgende oplysninger:

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



Efter indgivelsen af anmodningen om ejendomsdom pågik en længere proces med Retten i Roskildes afvisning af anmodningen, genoptagelse af sagen, meddelelse af tilladelse til offentlig indkaldelse og derefter skiftende udmeldinger om de nærmere vilkår for den meddelte tilladelse til offentlig indkaldelse. Undervejs i forløbet fremkom Landsbyrådet i en række breve til Retten i Roskilde med supplerende oplysninger og dokumentation samt redegørelser for regler og retspraksis.

Ved kendelse af 8. september 2023 afsagde Retten i Roskilde en endelig kendelse om tilladelse til offentlig indkaldelse med henblik på erhvervelse af ejendomsdom. Begrundelsen for kendelsen lød som følger:

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

Retsmødet i sagen blev afholdt den 2. februar 2024.

Landsbyrådet forventede, at der ville fremkomme en række indsigelser på retsmødet, og havde derfor på forhånd orienteret Retten i Roskilde om baggrunden for og karakteren af disse indsigelser i en længere redegørelse (”Landsbyrådets sammenfattende bemærkninger”), som blev fremsendt til retten den 30. januar 2024. Landsbyrådets sammenfattende bemærkninger i sagen fremlægges under anken som [bilag 35](#).

Landsbyrådets forventning om, at der ville fremkomme indsigelser på retsmødet, havde sin baggrund i, at den fælles administration af gadejorden i Herringløse de seneste 8-9 år har givet anledning til konflikt mellem lodsejerne i Herringløse. Før da var det en selvfølge for alle, at gadejorden ejes af lodsejerne i fællesskab og administreres gennem Landsbyrådet. I 2015/2016 opstod der imidlertid en gruppe lodsejere, som ikke ville respektere Landsbyrådets kompetence til administrere gadejorden, og som nægtede at betale leje til fællesskabet for brug af gadejord, hvor andre lodsejere netop i mange år har betalt leje til Landsbyrådet for brug af gadejord (bilag 9).

Konflikten fik Landsbyrådet til at søge afklaring hos Roskilde Kommune og Geodatastyrelsen, der bekræftede den forståelse, som ligger til grund for Landsbyrådets vedtægter, nemlig at gadejord, dvs. arealer som er udlagt som ”Byens Gade”, ejes i fællesskab af de lodsejere, som har den pågældende ejerlavsbetegnelse i deres matrikelnummer (bilag 27), når situationen er den, at lodsejerne ikke har opgivet deres ejendomsret i årenes løb, men derimod fortsat råder over gadejorden i fællesskab, for eksempel gennem et landsbyråd eller ejerlav med foreningsstruktur (bilag 2).

Konflikten mellem Landsbyrådet og de lodsejere, som nægtede at betale leje for deres brug af gadejord, spidsede til, da det med bistand fra landinspektør Mette Bach Glitzky, LE34 Roskilde, lykkedes to af disse lodsejere at få berigtiget deres skel mod gadejorden, uden at de øvrige lodsejere via Landsbyrådet blev inddraget som part i sagen som foreskrevet i afsnit 13.2.3.1 om ”Ejendomsberigtigelse mod gadejord og lign.” i vejledningen om matrikulære arbejder. Landinspektør



Mette Bach Glitzky gennemførte de to ejendomsberigtigelser ved hjælp af en erklæring om "ingen indvendinger" fra Roskilde Kommune i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Efter de første to ejendomsberigtigelser, som blev gennemført i hemmelighed, gjorde Landsbyrådet udtrykkeligt landinspektør Mette Bach Glitzky opmærksom på, at lodsejerne i Herringløse ejer og administrerer gadejorden i fællesskab gennem Landsbyrådet, hvorfor der ved gennemførelse af ejendomsberigtigelser over gadejorden skal indhentes en ejererklæring fra Landsbyrådet som repræsentant for ejerkredsen i henhold til § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. Landinspektør Mette Bach Glitzky nægtede imidlertid at anerkende Landsbyrådets kompetence i gadejordsspørgsmål og gennemførte yderligere to ejendomsberigtigelser over gadejorden uden at indhente en ejererklæring fra Landsbyrådet som repræsentant for ejerkredsen.

De gennemførte ejendomsberigtigelser er årsagen til, at Landsbyrådet har fundet det nødvendigt at søge ejendomsdom. Målet med den ønskede ejendomsdom er således først og fremmest at gøre det klart for landinspektør Mette Bach Glitzky, LE34 Roskilde, at lodsejerne i Herringløse ikke har mistet deres fælles ejendomsret til gadejorden ved passivitet.

De gennemførte ejendomsberigtigelser har været genstand for en sag ved Landinspektørnævnet, jf. Landinspektørnævnets kendelse af 10. november 2022 (bilag 10). Landsbyrådet mener, at kendelsen er forkert, og har redegjort nærmere for sin opfattelse i afsnit 2.14-2.22 i anmodningen om anmodning om ejendomsdom (bilag 35) og i afsnit 1.42-1.44 i de sammenfattende bemærkninger i sagen, som Landsbyrådet indgav til Retten i Roskilde den 30. januar 2024 (bilag 35). Det har imidlertid ingen betydning for nærværende sag, om Landinspektørnævnets kendelse er rigtig eller forkert, eftersom den ønskede ejendomsdom vil betyde, at det ikke længere er nødvendigt at afklare den fortolkningstvivil, som er skabt med Landinspektørnævnets uklare kendelse i sagen, jf. afsnit 1.45-1.46 i Landsbyrådets sammenfattende bemærkninger (bilag 35).

De lodsejere, som fik tinglyst hævde over gadejord, og andre, som sympatiserer med dem, har dannet foreningen "Forenede Grundejere i Herringløse", der ifølge sine vedtægter (bilag 20) og sin hjemmeside arbejder for at så tvivl om Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden. Det erklærede mål med disse aktiviteter er at opnå, at ejendomsberigtigelser over gadejorden kan gennemføres uden at inddrage de øvrige lodsejere og alene på grundlag af en erklæring om "ingen indvendinger" fra Roskilde Kommune i henhold til § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

De lodsejere, som fremsatte indsigelse på retsmødet den 2. februar 2024, sympatiserer med og/eller repræsenterer "Forenede Grundejere i Herringløse". På retsmødet blev det oplyst (men ikke dokumenteret), at denne forening repræsenterer 40 matrikler. Det bemærkes, at dette antal matrikler modsvarer et mindre antal husstande, eftersom én og samme husstand kan eje flere matrikler. Der har tidligere været 19 husstande, som har protesteret mod Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden. Til sammenligning er der nu mere end 100 husstande, som er medlemmer af Landsbyrådet.

I sine sammenfattende bemærkninger til Retten i Roskilde (bilag 35) gennemgik Landsbyrådet de indsigelser, som Landsbyrådet havde mulighed for at forudse, én for én, og redegjorde for grundene til, at de ikke er til hinder for, at der afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.



Målet med de sammenfattende bemærkninger var at forberede retten på, at der i denne sag er behov for at skelne klart mellem relevante indsigelser og indsigelser, som ikke er relevante, fordi de vedrører tvivlsspørgsmål og hypotetiske tvister, der ikke skal afgøres under den foreliggende sag.

I sine sammenfattende bemærkninger redegjorde Landsbyrådet også for sin forventning om, at der kun var to mulige udfald af retsmødet: Efter Landsbyrådets vurdering måtte Retten i Roskilde enten afvise indsigelserne som irrelevante og afsige ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, eller henvise sagen til behandling efter den borgerlige retsplejes almindelige regler med henblik på en nærmere prøvelse af de fremsatte indsigelser.

Retsmødet fik imidlertid et helt tredje udfald.

Retten i Roskilde havde inden retsmødet meddelt Landsbyrådet telefonisk, at Landsbyrådet ikke ville få taletid på retsmødet, idet retsmødet blot vil gå ud på at notere eventuelle indsigelser. Landsbyrådet fik derfor ikke mulighed for at imødegå de fremsatte indsigelser under retsmødet i en mundtlig procedure.

Der var mange nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer i Landsbyrådet og medlemmer af Landsbyrådet, som deltog i retsmødet, men de fik ikke mulighed for at afgive forklaringer under retsmødet. En tidligere formand for Landsbyrådet, Anders Gøricke, tog afslutningsvis ordet for at korrigere den fejlagtige fremstilling af omstændighederne omkring etableringen af Landsbyrådet, som landinspektør Mette Bach Glitzky fremkom med på retsmødet, men Landsbyrådets bestyrelsesmedlemmer og medlemmer fik ikke anledning til at afgive egentlige forklaringer på retsmødet.

Retsmødet udmundede i, at retten inviterede de lodsejere, som fremsatte indsigelser, til at fremsende skriftlig materiale til retten efter retsmødet. Landsbyrådet fik ikke hverken under eller efter retsmødet mulighed for at gøre sig bekendt med indholdet af dette skriftlige materiale.

Herefter blev sagen optaget til dom.

Med sin dom i sagen tog Retten i Roskilde de fremsatte indsigelser "til følge" og afviste på det grundlag at tage Landsbyrådets anmodning om ejendomsdom "til følge".

Retten i Roskilde fastslog således ved dom, at det ikke kan bekræftes ved tinglysning, at lodsejerne i ejerlavet ejer gadejorden i fællesskab og repræsenteres af Landsbyrådet.

Ingen af de indsigelser, som blev fremsat på retsmødet, gik ud på, at der var andre, som havde bedre ret til at eje og administrere gadejorden end lodsejerne i fællesskab og Landsbyrådet.

Retten i Roskilde tog ikke i sin dom udtrykkelig stilling til, hvem der ejer gadejorden, når det ikke er lodsejerne i fællesskab.

Dette spørgsmålet er til gengæld afklaret i udstykningslovens § 46, som bestemmer, at fællesloder, som blev udlagt til fælles brug for samtlige hartkornsejere eller bymænd i forbindelse med



udstyknings af Danmarks landbrugsjord, tilhører vedkommende kommune, når ingen andre kan godtgøre at have ejendomsret til arealet.

Eftersom Retten i Roskilde med den afsagte dom har fastslået, at den tinglyste adkomsthaver til gadejorden ("Byen") ikke har været i stand til at godtgøre sin ejendomsret til arealet, har dommen den retsvirkning, at gadejorden nu tilhører Roskilde Kommune. Dommen fastslår således netop, at ingen andre har kunnet godtgøre at have ejendomsret til arealet, jf. udstykningslovens § 46.

Dommen har dermed fået et resultat, som ikke er ønsket af hverken Landsbyrådet eller Roskilde Kommune.

Roskilde Kommune har gentagne gange i løbet af de senere år haft anledning til at bekræfte udtrykkeligt over for både Landsbyrådet og "Foreningen Grundejere i Herringløse", at kommunen anerkender, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, netop fordi de gennem årene har rådet over gadejorden i fællesskab gennem en fælles forening (i kronologisk rækkefølge bilag 27, bilag 4, bilag 5, bilag 12, bilag 18, bilag 17). Roskilde Kommune har samtidig præciseret, at kommunen ikke blander sig i, hvilken forening der kan repræsentere ejerkredsen, eftersom dette er et privatretlig anliggende, som må afklares af lodsejerne indbyrdes og i sidste ende af domstolene.

Efter afsigelsen af dommen har Roskilde Kommune både telefonisk og skriftligt bekræftet over for Landsbyrådet, at kommunen anerkender, at gadejorden i fællesskab ejes af lodsejerne i ejerlavet, og ikke har noget ønske om at begære adkomst til gadejorden og/eller at administrere gadejorden.

3. ANBRINGENDER

Ad den principale påstand:

Landsbyrådet gør til støtte for sin principale påstand gældende, at den foreliggende sag udelukkende har fået et forkert udfald, fordi Retten i Roskilde har anvendt proceduren for ejendomsdom forkert.

Retten i Roskilde har ikke været opmærksom på, at den foreliggende sag er atypisk, eftersom det er den tinglyste adkomsthaver, som selv søger ejendomsdom med henblik på at få genbekræftet sin adkomst til den pågældende ejendom.

Når sagen anskues med udgangspunkt i, at lodsejerne i ejerlavet ("Byen") allerede har tinglyst adkomst til gadejorden, er det efter Landsbyrådets vurdering åbenbart, at de indsigelser, som fremkom på det afholdte retsmøde, slet ikke er relevante for, om der kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

Til støtte for, at der uden videre kan afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet på trods af de fremsatte indsigelser, gøres følgende gældende:



- 1) Landsbyrådet har godtgjort, at lodsejerne i ejerlavet har erhvervet ejendomsret til gadejorden, allerede fordi det fremgår af tingsbogsattesten, at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup er "Byens Gade". Udtrykket "Byens Gade" betyder nemlig, at arealet ejes i fællesskab af lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup ("bymændene"). Denne forståelse er lagt til grund i lovforarbejderne til udstykningslovens § 46, der er citeret på side 2 og 3 i den påankede dom, og i retspraksis, jf. eksempelvis Klitbakke-dommen (bilag 1) samt U.1980.1077Ø og U.1982.956/2Ø, samt i de udlægninger af regler og retspraksis, som Landsbyrådet har indhentet fra Geodatastyrelsen og Roskilde Kommune (bilag 2 og bilag 27).
- 2) Landsbyrådet har godtgjort, at lodsejerne i ejerlavet stadig ejer gadejorden i fællesskab, allerede fordi der ikke er andre, som på det afholdte retsmøde i sagen har påstået, at de har erhvervet ejendomsret til gadejorden: Roskilde Kommune har ikke påstået, at lodsejerne har mistet deres fælles ejendomsret til gadejorden som følge af passivitet, jf. udstykningslovens § 46. Ingen af dem, som fremsatte indsigelse på retsmødet, har påstået, at de har rådet over hele gadejorden i hævdetid og dermed fortrængt lodsejernes fælles ejendomsret.
- 3) Landsbyrådet har godtgjort sin kompetence til at repræsentere ejerkredsen udadtil, allerede fordi der ikke er andre, som på det afholdte retsmøde i sagen har påstået, at de har kompetence til at repræsentere ejerkredsen og administrere gadejorden. Landsbyrådet vidste ikke inden retsmødet, om repræsentanterne for "Forenede Grundejere i Herringløse" ville påstå, at deres forening har bedre ret til at administrere gadejorden end Landsbyrådet, jf. afsnit 2.6-2.16 i Landbyrådets sammenfattende bemærkninger (bilag 35). Der fremkom imidlertid ikke en sådan indsigelse på det afholdte retsmøde, og der opstod derfor ikke behov for, at Landsbyrådet skulle føre yderlige bevis for sin kompetence til at repræsentere ejerkredsen.
- 4) De indsigelser, som fremkom på retsmødet, omhandler tvivlsspørgsmål og tvister, som endnu ikke er opstået, men som i teorien vil kunne opstå, når der er anledning for lodsejerne i ejerlavet til at håndhæve deres fælles ejendomsret til gadejorden over for Roskilde Kommune eller enkelte lodsejere (i forbindelse med afsætning af skel mod gadejorden), eller når lodsejerne i ejerlavet udøver deres fælles ejendomsret til gadejorden (og der eventuelt opstår behov for at indgå aftaler om fordeling af udgifter til vedligeholdelse af gadejorden eller indgåelse af eventuelle aftaler om enkelte lodsejeres ret til at udtræde af ejerkredsen). Eftersom indsigelserne vedrører håndhævelse og udøvelse af ejendomsretten, er de i sagens natur ikke relevante for den foreliggende sag, hvor der alene skal tages stilling til, om lodsejerne i ejerlavet har bevaret eller mistet deres fælles ejendomsret til gadejorden, og om det er Landsbyrådet eller en anden forening, som har kompetence til at administrere gadejorden på vegne af lodsejerne. Det forholder sig tilmed nok sådan, at en ejendomsdom som den ønskede er en forudsætning for, at de hypotetiske tvivlsspørgsmål og tvister, som indsigelserne omhandler, overhovedet vil kunne finde deres afgørelse, hvis de opstår.

Retten i Roskilde har i begrundelsen for den afsagte dom navnlig lagt vægt på fire af de fremkomne indsigelser og konkluderer på det grundlag: "*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” (understreget hér). Til de fire indsigelser, som Retten i Roskilde har lagt vægt på, skal Landsbyrådet uddybende bemærke følgende:

Den første indsigelse er i begrundelsen for den påankede dom sammenfattet som følger: ”Der er fremkommet oplysninger om, at det er muligt, at Roskilde Kommune vil genoverveje deres vedligehold, såfremt gadejorden får en ejer, selv om Roskilde Kommune tidligere har afvist dette. Det er rettens vurdering, at dette vil kunne få økonomiske konsekvenser for lodsejerne, såfremt der afsiges ejendomsdom”.

Landsbyrådet gør gældende, at der ikke kan lægges vægt på denne indsigelse af flere grunde:

For det første har gadejorden netop altid haft en ejer. Det fremgår af tingsbogsattesten, at gadejorden ejes af lodsejerne i ejerlavet i fællesskab (det er ”Byens Gade”), og en ejendomsdom vil blot bekræfte, at lodsejernes fælles ejendomsret ikke blevet fortrængt af Roskilde Kommune (i medfør af udstykningslovens § 46) eller af enkelte lodsejere (i medfør af reglerne om hævd). Eftersom den ønskede ejendomsdom ikke vil ændre på adkomstforholdene, vil den heller ikke i sig selv have økonomiske konsekvenser for lodsejerne. Lodsejerne i ejerlavet er og har altid været medejere af gadejorden, og i det omfang, hvor der måtte knytte sig økonomiske forpligtelser til et medejerskab af gadejorden, gælder dette både før og efter en ejendomsdom som den ønskede.

Gadejorden vedligeholdes i dag af Roskilde Kommune. I kommunens optik har lodsejerne/Landsbyrådet (og ikke kommunen) altid været rette ejere af gadejorden, og vedligeholdelsen sker efter aftale med Landsbyrådet (bilag 4-5 og bilag 17). Kommunen har vedligeholdt gadejorden, fordi arealerne benyttes som offentlig park af alle borgere i Herringløse. Borgernes brug af gadejorden som offentlig park vil ikke ændre sig efter en ejendomsdom, eftersom brugen er fastlagt i lokalplanen (bilag 16). Det kan naturligvis ikke udelukkes, at Roskilde Kommune en gang i fremtiden vil ændre sin beslutning om at vedligeholde gadejorden. I så fald vil dette dog bero på en politisk beslutning og ikke være en automatisk konsekvens af den ønskede ejendomsdom.

For det andet kan de medejere af gadejorden, som ikke ønsker at bidrage til eventuelle fremtidige udgifter til vedligeholdelse af gadejorden, under alle omstændigheder ikke forpligtes hertil. Landsbyrådet er 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 en forpligtelse til at bidrage til udgifterne til vedligeholdelse af gadejorden. Lodsejerne bestemmer fuldstændigt frit, om de vil være medlem af Landsbyrådet og derigennem bidrage med betaling af kontingent til den fælles administration og vedligeholdelse af gadejorden.

Der er ingen risiko for, at Landsbyrådet vil blive 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.

Den anden indsigelse er i begrundelsen for den påankede dom omtalt som følger: *"Herringløse Landsbyråd søger ejendomsdom på vegne af alle lodsejere i Herringløse by, hvoraf en del protester kraftigt imod at skulle være en del af ejer kredsen til gadejorden"*.

Landsbyrådet gør gældende, at denne indsigelse beror på en misforståelse. Landsbyrådet søger ikke ejendomsdom "på vegne af alle lodsejere i Herringløse". Landsbyrådet repræsenterer alene de lodsejere i ejerlavet, som er medlemmer af Landsbyrådet. Det er Landsbyrådets medlemmer, som ønsker at sikre deres fælles ejendomsret til gadejorden ved at få tinglyst en supplerende oplysning om, at Landsbyrådet repræsenterer ejer kredsen over for omverdenen (borgere, landinspektører, Roskilde Kommune m.v.). Inspirationen til at søge ejendomsdom med dette formål og indhold kommer fra Klitbakke-dommen (bilag 1), hvor retten konkluderede som følger:

"Retten lægger til grund, at den etablerede forening repræsenterer 65 ejendoms-ejere, 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'"

Formuleringen af den ønskede ejendomsdom ("*Byens Gade tilhører alle lodsejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab*") udspringer ikke af, at Landsbyrådet søger ejendomsdom "på vegne af alle lodsejere i Herringløse". Formuleringen udspringer af, at Landsbyrådet nødvendigvis må respektere, at alle lodsejere i ejerlavet er medejere af gadejorden.

Hvis Landsbyrådet alene havde begæret adkomst til gadejorden for sine medlemmer, ville Landsbyrådet skulle godtgøre, at en sådan indskrænkning af ejer kredsen er begrundet i, at Landsbyrådets medlemmer som følge af deres fælles råden over gadejorden har vundet hævde over gadejorden og dermed fortrængt den fælles ejendomsret, som tilkommer samtlige lodsejere i ejerlavet, jf. i denne retning U.1997.1401V. Landsbyrådet har imidlertid ikke ønsket at få adkomst til gadejorden på bekostning af de medejere af gadejorden, som ikke er medlemmer af Landsbyrådet. Netop derfor er den ønskede ejendomsdom omhyggeligt formuleret med henblik på at gøre det helt klart, at Landsbyrådet ikke bliver ejer af gadejorden. Det er fortsat lodsejerne i ejerlavet, som ejer gadejorden i fællesskab, og Landsbyrådet er alene udpeget som repræsentant/administrator for ejer kredsen.



Landsbyrådet kan ikke ændre ejerkredsen gennem en ejendomsdom. Der kan kun ske ændringer i ejerkredsen, hvis en lodsejer, der ikke selv ønsker at være medejer af gadejorden, indgår en aftale om udtræden af ejerkredsen med de øvrige lodsejere, og herefter får tinglyst en oplysning herom i adkomstrubrikken for gadejorden.

Den tredje indsigelse, som Retten i Roskilde har lagt vægt på, er i begrundelsen for den påankede dom gengivet som følger: *"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"*.

Landsbyrådet gør gældende, at der ikke kan lægges vægt på denne indsigelse af flere grunde:

For det første hviler også denne indsigelse på den grundlæggende misforståelse, at den ønskede ejendomsdom går ud på at få fastslået ved tinglysning, at lodsejerne i ejerlavet har erhvervet ejendomsret til gadejorden. Det er ikke tilfældet. Lodsejerne i ejerlavet har allerede tinglyst adkomst til gadejorden, og der ønskes ikke nogen ændring i adkomstforholdene. Eftersom lodsejerne i ejerlavet ikke med den ønskede ejendomsdom vil få tinglyst en adkomst til gadejorden, som de ikke har i forvejen, vil ejendomsdommen heller ikke kunne fortrænge allerede hævdede rettigheder.

Situationen er således væsensforskellig fra situationen, hvor en kommune ønsker at få tinglyst adkomst til et gadejordsareal i medfør af udstykningslovens § 46. I denne situation vil adkomstforholdene ændre sig, og en ejendomsdom vil derfor efter omstændighederne kunne fortrænge allerede hævdede rettigheder. Hvis der i forhold til en begæring om ejendomsdom, der fremsættes af en kommune i medfør af udstykningslovens § 46, fremkommer indsigelser om hævd over mindre arealer, er det derfor nødvendigt at afklare arealets præcise afgrænsning, inden der kan afsiges ejendomsdom, jf. U.2014.2591Ø.

En ejendomsdom, der efter sit indhold blot går ud på at få tinglyst en kontaktadresse på den eksisterende adkomsthaver, afføder til gengæld ikke noget behov for at få hævdede grænser afmærket og fastlagt ved mål, inden der kan afsiges ejendomsdom. Henset til den tvivl, som landsinspektør Mette Bach Glitzky har formået at skabe om Landsbyrådets kompetence til at repræsentere lodsejerne i ejerlavet i forbindelse med berigtigelser af skel mod gadejorden (bilag 10), vil en ejendomsdom, der fastslår, at det er Landsbyrådet og ikke foreningen "Forenede Grundejere i Herringløse", som har kompetence til at repræsentere ejerkredsen overfor omverdenen, måske tilmed være en forudsætning for, at der overhovedet kan tages stilling til eventuelle tvister om fastlæggelsen af skel mod gadejorden, jf. i denne retning afsnit 2.2 om "særlige adkomstforhold" i vejledningen om skelforretninger.

For det andet kan der efter Landsbyrådets opfattelse under alle omstændigheder kun lægges vægt på indsigelser om mulig hævd, hvis disse indsigelser fremsættes af eller på vegne af lodsejere, som rent faktisk mener, at de har vundet hævd.

"Forenede Grundejere i Herringløse" har ikke fremsat indsigelse om hævd på vegne af 21 lodsejere, som mener, at de har vundet hævd. Som det netop fremgår af gengivelsen af den fremsatte indsigelse i den påankede dom, er der alene tale om, at repræsentanterne for "Forenede



Grundejere i Herringløse" ad egen drift har rekvireret et oversigtskort fra landinspektør Mette Bach Glitzky. LE34 Roskilde, som åbenbart viser, at der i 21 tilfælde kan være tvivl om, præcis hvor skelgrænsen går. Det er muligt, at denne tvivl blot skyldes, at matrikelkort per definition er upræcise. Det er også muligt, at der i nogle tilfælde er lodsejere, som har vundet hævde på et mindre areal langs skellet. Afgørende er under alle omstændigheder, at der ikke er tale om, at "Forenede Grundejere i Herringløse" har fremsat indsigelse på vegne af lodsejere, som mener at de har vundet hævde. Landsbyrådet har ikke haft mulighed for at gøre sig bekendt med det oversigtskort, som repræsentanterne for "Forenede Grundejere i Herringløse" så vidt vides sendte til Retten i Roskilde efter det afholdte retsmøde. Et af de eksempler, som blev fremhævet på retsmødet, var imidlertid, at undertegnede advokater for Landsbyrådet har en garage, hvis hjørne går ind over skellet mod gadejorden. Vi kan med sikkerhed sige, at "Forenede Grundejere i Herringløse" ikke er beføjet til at fremsætte indsigelse om mulig hævde over gadejorden på vore vegne.

Det vil heraf ses, at den fremsatte indsigelse efter sit indhold gik ud på at spekulere i rent hypotetiske tvister om skel og hævde i et forsøg på at forhindre, at Landsbyrådet får tinglyst kompetence til at repræsentere ejerkredsen i sager om ejendomsberigtigelse. Der findes ingen aktuelle tvister om skel og hævde, og Landsbyrådet tvivler stærkt på, at der fremover vil opstå sådanne tvister. Personerne bag "Forenede Grundejere i Herringløse" har allerede fået berigtiget deres skel mod gadejorden, og lokalplanen for Herringløse, der udlægger gadejorden som offentlig park (bilag 16), er i sig selv egnet til at udelukke, at nogen vil kunne påstå, at de har rådet over væsentlige dele af gadejorden i hævdstid.

Den fjerde indsigelse, som Retten i Roskilde har lagt vægt på, er en indsigelse fra Roskilde Kommune, der på det afholdte retsmøde gjorde opmærksom på, at matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup omfatter to offentlige veje.

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.

De kommunale veje henligger som en del af den ejendom, som de fører over, indtil kommunen får tid og midler til at gennemføre en udskillelse. Det er situationen i Herringløse. I marts 2023 besvarede Roskilde Kommune således en henvendelse fra "Forenede Grundejere i Herringløse" om de offentlige veje 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 fællesveje 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)

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). Lokalplanen for Herringløse bestemmer, at der ikke må ske ændringer i landsbyens eksisterende vej- og stiforløb (bilag 16). Landsbyrådet anerkender naturligvis, at Roskilde Kommune ejer de offentlige veje. At Roskilde Kommune ejer de offentlige veje, udgør imidlertid ikke en forhindring for, at der kan afsiges en ejendomsdom, der bekræfter, at lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, og som udpeger Landsbyrådet som repræsentant for ejerkredsen.

Roskilde Kommunes indsigelse vedrørende de offentlige veje bygger på to antagelser, der begge er forkerte.

Den første antagelse er, at en ejendomsdom som den ønskede vil fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje.

Efter Landsbyrådets opfattelse hviler denne antagelse på samme misforståelse, som den, der har betinget Retten i Roskildes tilgang til sagen, nemlig at en ejendomsdom som den ønskede går ud på at få fastslået, at lodsejerne i ejerlavet har erhvervet ejendomsret til gadejorden. Som forklaret ovenfor vil den ønskede ejendomsdom ikke indebære nogen ændring af adkomstforholdene til gadejorden, og allerede derfor vil ejendomsdommen ikke kunne fortrænge Roskilde Kommunes ejendomsret til de offentlige veje. Dertil kommer så, at Roskilde Kommunes ejendomsret til de kommunale veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, under alle omstændigheder følger direkte af lov om offentlige veje.

Den anden antagelse er, at det er nødvendigt at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden, inden der kan afsiges ejendomsdom vedrørende gadejorden.

Efter Landsbyrådets opfattelse hviler denne antagelse på en misforståelse af de matrikulære regler. Der opstår først behov for at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden i marken, når Roskilde Kommune iværksætter en udskillelse af de offentlige veje i medfør af § 61 i lov om offentlige veje. Det fremgår af § 3, stk. 2, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder og de tilhørende vejledninger, at en udskillelse forudsætter, at der foreligger en erklæring om godkendelse af det afsatte skel fra ejerne af de ejendomme, arealet overføres fra. Det er derfor nødvendigt at afklare adkomstforholdet til gadejorden, inden der kan ske afsætning af skellet mellem de offentlige veje og gadejorden. Eventuelle tvister om skellets placering skal afklares ved skelforretning, jf. afsnit 7.2.2 i vejledningen om matrikulære arbejder. En skelforretning forudsætter, at gadejorden har en tinglyst ejer, jf. afsnit 7.2.2 i vejledningen om skelforretninger. Altså er en ejendomsdom vedrørende gadejorden i sidste ende en forudsætning for, at der kan ske afsætning af



skellet mod gadejorden og udskillelse af de offentlige veje. Frem for at fremsætte en indsigelse, der har bidraget til at forhindre lodsejerne og Landsbyrådet i at opnå den ønskede ejendomsdom, burde Roskilde Kommune have hilst ejendomsdommen velkommen, fordi den vil gøre det langt nemmere at iværksætte en udskillelse af de offentlige veje i matriklen.

Sammenfattende gør Landsbyrådet på baggrund af ovenstående gennemgang gældende, at der ikke på det afholdte retsmøde fremkom indsigelser, som gik ud på, at der var andre, som havde bedre ret til at eje og administrere gadejorden end lodsejerne i fællesskab og Landsbyrådet.

De lodsejere og repræsentanter for foreningen "Forenede Grundejere i Herringløse", som gjorde indsigelse på retsmødet, ønskede at så tvivl om Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden, men havde ikke selv noget ønske om at eje og administrere gadejorden.

Landinspektør Mette Bach Glitzky, LE34 Roskilde, som også fandt behov for at gøre indsigelse på retsmødet, ønskede at så tvivl om Landsbyrådets kompetence til at administrere gadejorden, men havde ikke selv noget ønske om at eje og administrere gadejorden.

Roskilde Kommune ville med sin indsigelse blot være sikker på, at kommunens ejendomsret til de offentlige veje, som endnu ikke er blevet udskilt i medfør af § 61 i lov om offentlige veje, ikke fortrænges med en ejendomsdom som den ønskede, men havde ikke selv noget ønske om at eje og administrere gadejorden.

De indsigelser, som fremkom på retsmødet, angår en række tvivlsspørgsmål og tvister, som måske kan opstå i forbindelse med, at lodsejerne i ejerlavet håndhæver og udøver deres fælles ejendomsret til gadejorden: Ved håndhævelsen og udøvelsen af ejendomsretten kan der således opstå tvister om den præcise afgrænsning af gadejorden, tvister om mulig hævd over mindre dele af gadejorden, tvister om vedligeholdelse af gadejorden, tvister om de økonomiske forpligtelser, der måtte knytte sig til et medejerskab af gadejorden, og tvister om enkelte lodsejeres ret til at udtræde af ejerkredsen.

Der findes imidlertid ingen aktuelle tvister af den type, som er nævnt ovenfor, og Landsbyrådet tvivler stærkt på, at der nogensinde vil opstå sådanne tvister. Skulle der opstå sådanne tvister en gang i fremtiden, må de afgøres til den tid. Efter Landsbyrådets opfattelse skal der ikke præmaturlt tages stilling til fremtidige hypotetiske tvister under den foreliggende sag, hvor der alene skal tages stilling til, om lodsejerne i ejerlavet har bevaret deres fælles ejendomsret til gadejorden, og om Landsbyrådet kan repræsentere ejerkredsen over for omverdenen.

Eftersom der ikke var nogen, som på retsmødet gjorde gældende, at de havde bedre ret til at eje og/eller administrere gadejorden end lodsejerne i fællesskab og Landsbyrådet, burde sagen efter retsmødet være afsluttet med afsigelse af ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet.

Ved i stedet – uden nogen nærmere prøvelse - at lægge vægt på indsigelser, som slet ikke var relevante for sagen, har Retten i Roskilde afsagt en dom, som *de facto* gør gadejorden i Herringløse herreløs, og som dermed har den retsvirkning, at gadejorden nu tilhører Roskilde Kommune i medfør af udstykningslovens § 46. Dette domsresultat er åbenbart forkert, eftersom Roskilde



Kommune og Landsbyrådet er helt enige om, at gadejorden i Herringløse fortsat ejes af lodsejerne i fællesskab.

Ad den subsidiære påstand:

Landsbyrådet gør til støtte for sin subsidiære påstand gældende, at der under alle omstændigheder ikke kan afsiges en dom om, at anmodningen om ejendomsdom ikke tages til følge, uden at der forinden er afholdt en hovedforhandling i sagen, hvor Landsbyrådet har haft mulighed for at imødegå de fremsatte indsigelser gennem en bevisførelse og mundtlig procedure i sagen.

Landsbyrådet bestrider, at de indsigelser, som fremkom på retsmødet, er faktisk og retligt holdbare. En række af de oplysninger, som fremkom på retsmødet, er faktisk forkerte, og efter Landsbyrådets opfattelse bygger indsigelserne i det hele på misforståelser af de relevante regler og forkerte forventninger til betydningen af en ejendomsdom, jf. Landsbyrådets sammenfattende bemærkninger til Retten i Roskilde af 30. januar 2024 (bilag 35).

Som det fremgår af sagsfremstillingen ovenfor, har Landsbyrådet ikke haft mulighed for at imødegå indsigelserne, ligesom Landsbyrådet ikke har haft mulighed for at gøre sig bekendt med det skriftlige materiale, som efter retsmødet blev fremsendt til retten af dem, som gjorde indsigelse.

Såfremt Landsbyrådet ikke får medhold i, at der skal afsiges ejendomsdom som begæret af Landsbyrådet, allerede fordi de fremsatte indsigelser slet ikke er relevante for en sag om ejendomsdom, skal sagen i det mindste henvises til fornyet behandling ved Retten i Roskilde med henblik på en nærmere prøvelse af den faktiske og retlige holdbarhed af de fremsatte indsigelser.

4. DOKUMENTER

For Landsretten påberåber Landsbyrådet sig følgende bilag, hvoraf bilag 1-33 allerede blev fremlagt for Retten i Roskilde.

- 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)
- Bilag 34: Landsbyrådets anmodning om offentlig indkaldelse til ejendomsdom af 26. april 2023
- Bilag 35: Landbyrådets sammenfattende bemærkninger til Retten i Roskilde af 30. januar 2024

København, den 29. marts 2024

NJORD LAW FIRM
Thomas Ryhl
Advokat (H), Partner

Advokatfirmaet Friis Bach Ryhl
Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat